

Stadt Freising

Integriertes Innenstadt-Entwicklungskonzept

Teil A | Ergebnisbericht – Konzeption

USP Projekte

BBP

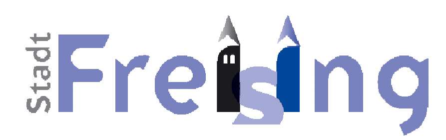
CIMA

INGEVOST






Erstellt im Auftrag der



Stadt Freising,
vertreten durch den Oberbürgermeister Dieter Thalhammer

Administratorengruppe:
Gerhard Koch | Gerald Baumann | Mathilde Hagl

Bearbeitung

durch die Arbeitsgruppe



USP Projekte GmbH
Dipl.-Ing. Sonja Rube
Friedrichstraße 27 | 80801 München
Fon +49 (0)89 461 337 40 | Fax +49 (0)89 461 337 33
info@usp-projekte.de | www. usp-projekte.de
Bearbeitung: Sonja Rube | Kathrin Herder | Bärbel Geißdörfer

BACHTLER
BÖHME +
PARTNER

Bachtler • Böhme + Partner
Stadtplanung - Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler | Dipl.-Ing. Frank Böhme | Dipl.-Ing. Heiner Jakobs | Roland Kettering
Bruchstraße 5 | 67655 Kaiserslautern
Fon +49 (0)631 36158-0 | Fax +49 (0)631 36158-24
buero@bbp-kl.de | www.bbp-kl.de
Bearbeitung: Reinhard Bachtler | Peter Riedel |
Inge Jung | Carmen Beyer



CIMA Beratung + Management GmbH
Dipl.-Geogr. Christian Hörmann
Briennerstraße 45 | 80333 München
Fon +49 (0)89 55118-373 | Fax +49 (0)89 44118-250
cima.muenchen@cima.de | www.cima.de
Bearbeitung: Christian Hörmann | Kerstin Askemper | Susanne Dorsch



INGEVOST Ingenieurbüro für Verkehrs-untersuchung im Orts- und Stadtbereich
Dipl.-Ing. Christian Fahnberg
Richard-Strauß-Straße 32 | 82152 Planegg
Fon +49 (0)89 89930-283
Fax +49 (0)89 89930-285
info@ingevost.de | www.ingevost.de
Bearbeitung: Christian Fahnberg

Redaktionsstand: 30.06.2011








Inhaltsverzeichnis










DER OBERBÜRGERMEISTER
DER STADT FREISING

Im Juni 2011

Grußwort

Innenstadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe

Mit dem wirtschaftlichen Strukturwandel in der Wachstumsregion, mit regionalen Entwicklungen, natürlich auch mit veränderten demographischen Anforderungen steht die Große Kreisstadt Freising heute und in Zukunft vor großen Herausforderungen.

Stadtrat und Verwaltung sind sich der Verantwortung bewusst, durch eine zukunftsfähige, am Bürger orientierte Planung rechtzeitig entscheidende Weichenstellungen vorzunehmen. Ein wichtiger Schwerpunkt liegt dabei auf der Innenstadtentwicklung:

Die Innenstadt ist Herz und Seele einer Stadt – ist die Innenstadt „gesund", profitiert davon die gesamte Kommune. Für eine dauerhaft prosperierende, lebendige und für Einwohner, Kunden und touristisches Gäste gleichermaßen attraktive Innenstadt hat Freising daher 2009 im Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" ein umfangreiches Planungsprojekt angestoßen und im Sinne einer gemeinsamen Standortverantwortung für die Innenstadt Immobilieneigentümer, Unternehmer und Bewohner in besonderem Maße eingebunden. In einem intensiven Prozess wurde so ein „Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept" gemeinsam erarbeitet.

Der vorliegende Abschlussbericht gibt nicht nur die Zielrichtung vor, sondern versteht sich in Abhängigkeit von der Bereitstellung der erforderlichen Zuschüsse, aber auch der finanziellen Möglichkeiten der verschiedenen Akteure, auch der Stadt, als klar strukturierter und definierter Handlungsleitfaden für die kommenden Jahre: Der Stadtrat hat dem vorliegenden Rahmenplan am 19. Mai 2011 zugestimmt.

Mein Dank gilt allen, die den Prozess ermöglicht und begleitet haben – dem interdisziplinären Planungsteam, der Lenkungsgruppe, Stadtrat und Verwaltung, aber auch den Verbänden, Organisationen und Privatpersonen, die ihre Vorstellungen und Wünsche formuliert haben.

Dieter Thalhammer

Kurzdarstellung

Der massive Entwicklungsdruck der Metropolregion München, die dadurch entstehende interkommunale und intraregionale Konkurrenz sowie der allgemeine (stadt-)strukturelle und gesellschaftliche Wandel stellen auch die Stadt Freising vor neue Herausforderungen. Um die Stadt in diesem Spannungsfeld zukunftssicher zu machen, forciert Freising die städtebauliche Sanierung und strukturelle Verbesserung der Innenstadt als Versorgungszentrum.

In der Wahrnehmung der Innenstadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe setzt die Stadt Freising dabei entsprechend dem Leitbild und den Zielvorstellungen des besonderen Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ verstärkt auf eine öffentlich-private Partnerschaft und hat Ende 2009 nach Aufnahme ins Förderprogramm Vorbereitende Untersuchungen zur Neuordnung der Sanierungsgebiete und die Erarbeitung eines Integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes beauftragt.

Von einem interdisziplinären Planungsteam bestehend aus Stadtplanern, Verkehrsplanern, Handelsspezialisten und Immobilienökonomen wurde in einem äußerst unkonventionellen Planungsprozess eine umfassende Entwicklung der Freisinger Innenstadt angestoßen. Der vorliegende Bericht samt Rahmenplan stellt das Ergebnis eines rund eineinhalb Jahre dauernden Prozess dar. Als Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept liefert er die Grundlage und den Rahmen für die künftige Entwicklung der Innenstadt Freisings, die nunmehr gezielt umgesetzt werden soll. Der Stadtrat hat das Konzept im Mai 2011 einstimmig zur Umsetzung beschlossen.

Begleitet wurde der Gesamtprozess von einer im vierteljährlichen Rhythmus tagenden Lenkungsgruppe, in die neben Vertretern der Verwaltung und der Fraktionen auch Vertreter der Bürger und der örtlichen Wirtschaft berufen wurden. Durch einen sehr intensiven und regelmäßigen fachlichen Austausch, der in einer zweitägigen Klausurtagung außerhalb der Stadt Freising gipfelte, entstand auf allen Ebenen ein hohes Projektverständnis und eine intensive Kommunikation der Projektinhalte.

Ergänzt um förmliche, dialogorientierte Bürgerinformationsveranstaltungen und das ständige Angebot zum informellen Meinungsaustausch in Einzelgesprächen oder Stammtischen sowie durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit entstand eines der meistbeachtetsten Planverfahren der Stadt Freising und eine hohe Projektakzeptanz in der Öffentlichkeit.

Eine ausführliche Darstellung des Prozessverlaufs ist dem **Bericht Teil C | Projekttagebuch** zu entnehmen.

In der inhaltlichen Arbeit wurde aufbauend auf einer intensiven Bestandsaufnahme und Analyse einschließlich einer Passanten- und Haushaltsbefragung zum Einkaufsverhalten zunächst ein umfassendes Stärken- und Schwächenprofil für die Innenstadt Freisings erstellt.

Dabei wurden Schwächen und städtebauliche Missstände offengelegt, die wesentlich im Bereich des Einzelhandelsangebots (quantitativ und qualitativ), der Flächenverfügbarkeit, im städtebaulich-funktionalen bzw. verkehrlichen Bereich und in einer Positionierungsschwäche der Innenstadt liegen. Besonders offenbar wurde eine funktionale und gestalterische Schwäche der Haupteinkaufsstraße „Obere und Untere Hauptstraße“, deren Funktionalität als „Haupterscheinungsbene“ für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt jedoch elementar ist. Aber auch im Bereich der






Organisation bestehen Schwächen, denen begegenet werden muss.

Gleichzeitig verfügt die Stadt Freising über außerordentlich viele und gute Potenziale, die als Ansatzpunkt einer positiven Entwicklung dienen können, so dass sich ein zielgerichtetes Konzept ableiten lässt.

Eine ausführliche Darstellung der Analyseergebnisse ist im **Bericht Teil B | Materialsammlung** zusammengefasst.

Als konzeptionelle Grundlage wurden zunächst „Leitlinien zur Entwicklung der Innenstadt" erarbeitet und vom Stadtrat beschlossen. Hierauf aufbauend wurde der städtebauliche Rahmenplan erarbeitet, der in den nächsten Jahren fortgeschrieben und zunehmend verfeinert werden soll.

Abgeleitet aus den Leitlinien wurden als Umsetzungskonzept 23 Maßnahmen entwickelt, die geeignet sind, die Innenstadt Freisings zu verbessern. Dabei wurde bewusst eine Mischung aus konzeptionellen, baulichen, administrativen und sogar einer kulturellen Maßnahme vorgeschlagen, um auf verschiedenen Ebenen und mit unterschiedlicher zeitlicher Umsetzbarkeit Impulse für die weitere Entwicklung der Innenstadt zu geben.

Zu den bedeutendsten Maßnahmen gehören die Schaffung einer Parkierungsmöglichkeit im Westen der Innenstadt, die Entwicklung der innerstädtischen Potenzialflächen, die Installation eines Innenstadtmanagements und insbesondere die Neugestaltung der Hauptstraße einschließlich der Öffnung der unter der Oberen Hauptstraße verlaufenden Moosach.

Die konzeptionellen Inhalte mit Leitlinien und Steckbriefen zu den 23 Maßnahmen sind im **Bericht Teil A | Konzeption** dargestellt.

Mit der Erarbeitung des Integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen hat die Stadt Freising eine wesentliche Planungsgrundlage für die Zukunft der Freisinger Innenstadt geschaffen.

Mit der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen werden entscheidende Impulse für weitere Entwicklungen auch in Form privater Investitionen gegeben werden, so dass die Innenstadt Freisings nachhaltig gestärkt werden kann und sie auch langfristig ihre Funktion als Versorgungsschwerpunkt und Herz der Stadt erfüllen kann.

Durch den interaktiven, kommunikativen und transparenten Projektprozess wurde zudem eine wichtige Basis für ein verändertes Projektverständnis und für die Anerkennung der Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe geschaffen, so dass unter aller Mithilfe die Stadt als „Gesamtkunstwerk" zielgerichtet gestaltet werden kann.

Einführung

Handlungsanlass

Die Innenstadt ist Herz und Seele einer Stadt zugleich. Ist die Innenstadt gesund, ist es der Gesamtorganismus, d.h. die Gesamtstadt auch. Von der Entwicklung und Verbesserung der Innenstadt profitieren daher alle.

Mit dem wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Strukturwandel, den regionalen und nationalen Entwicklungstendenzen und der veränderten demographischen Entwicklung stehen europäische Städte und Innenstädte zunehmend vor großen Herausforderungen.

Auch oder gerade auch in Wachstumsregionen wie im Großraum München sind Städte durch die starke Entwicklungsdynamik und die damit einhergehende inter- und intraregionale Konkurrenz einem extremen Veränderungsdruck ausgesetzt, der häufig zu Lasten der Innenstädte geht..

Die Stadt Freising setzt sich deshalb seit vielen Jahren intensiv mit der städtebaulichen Sanierung und strukturellen Verbesserung ihrer Innenstadt auseinander. Dabei wird die nachhaltige Profilierung, Stabilisierung und Standortaufwertung speziell der Altstadt als Versorgungsschwerpunkt als eine der zentralen stadtentwicklungsplanerischen Aufgaben der kommenden Jahre angesehen.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Freising Ende 2009 ein groß angelegtes neues Projekt gestartet. Mit Unterstützung durch das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sollen Konzepte und Maßnahmen entwickelt werden, die die Innenstadt Freisings nachhaltig verbessern und dergestalt entwickeln, dass eine langfristige und zukunftsorientierte Positionierung erreicht wird.

In der Wahrnehmung der Innenstadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe setzt die Stadt Freising dabei zur besonderen Ausgestaltung des Förderprogramms verstärkt auf einen unkonventionellen Prozess und die öffentlich-private Zusammenarbeit als Erfolgsfaktor.

Im Sinne einer gemeinsamen Standortverantwortung für die Innenstadt werden Immobilieneigentümer, Unternehmer und Bewohner in besonderem Maße in den Planungsprozess eingebunden, so dass ein wirklich „Integriertes Innenstadt-Entwicklungskonzept“ erarbeitet werden kann. Das Projekt ist stark auf Umsetzungsfähigkeit ausgerichtet.

Ziele des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist ein in 2008 aufgelegtes Innenstadtprogramm der Städtebauförderung. Das Programm zielt auf ein verstärktes privates Engagement und eine erhöhte Investitionstätigkeit in Stadt-, Orts- und Stadtteilzentren. Es ist die Fortführung des Modellvorhabens "Leben findet Innenstadt", in dem sich die öffentlich-private Zusammenarbeit als erfolgreicher Weg erwiesen hat, um Stadt- und Ortszentren zu stärken und so das Investitionsklima zu verbessern.

Die Fördermittel sind für Konzepte, städtebauliche Koordinierungs- und Managementleistungen und bauliche Investitionen bestimmt. Wesentliche Voraussetzungen sind eine gesamtörtliche städtebauliche Entwicklungskonzeption, die das kommunalpolitische Handeln vorrangig auf die Stärkung des Stadt- bzw. Ortszentrums ausrichtet sowie ein integriertes Innenstadtkonzept mit städtebaulichem Rahmenplan. *(Vgl. Förderrichtlinie …)*






Besondere Vorgehensweise in Freising

Interdisziplinäres Planungsteam

Als ersten Schritt einer integrierten Vorgehensweise hat die Stadt Freising für die Bearbeitung des Innenstadt-Entwicklungskonzeptes ein interdisziplinäres Planungsteam bestehend aus Stadtplanern, Verkehrsplanern, Handels- und Immobilienspezialisten beauftragt.

Den Bereich Stadtplanung betreut das Stadt- und Landschaftsplanungsbüro Bachtler, Böhme + Partner BBP, Kaiserslautern. Für die Verkehrsplanung zeichnet das Verkehrsplanungsbüro INGEVOST, Dipl.-Ing. Christian Fahnberg, Planegg verantwortlich. Der Bereich Handelsentwicklung und Stadtmarketing wird von der CIMA GmbH München begleitet. Die Gesamtprojektleitung einschließlich Prozessmanagement und Moderation, aber auch die immobilienökonomischen Schwerpunkte an der Schnittstelle zur Stadtplanung liegen in den Händen der USP Projekte GmbH, München.

Ergänzt durch eine auf intensive Interaktion ausgelegte Prozessstruktur und die Einbindung zahlreicher örtlicher Meinungsvertreter, fand damit zu jeder Zeit und zu jedem Thema ein intensiver Meinungsaustausch statt. So konnte das Team in zahlreichen Teamworkshops in interdisziplinärer Vorgehensweise und unter ständiger Abwägung ein echtes integriertes Innenstadt-Entwicklungskonzept erarbeiten.

Interaktive Projektstruktur

Für den speziellen Planungsprozess wurde eine eigene Projektstruktur installiert, die dem Anspruch der intensiven Interaktion zwischen öffentlicher und privater Seite gerecht wird.

Neben einem Administratorenteam in der Verwaltung wurde eine Lenkungsgruppe installiert, die neben den Vertretern des Planungsteams, der Verwaltung und der Fraktionen auch von Vertretern des Gewerbeverbandes, der Einkaufszentrum Freising, örtlicher Banken und der lokalen Agenda besetzt ist.

Die Lenkungsgruppe hat im Prozessverlauf verschiedene Aufgaben an Arbeitsgruppen delegiert, die ihrerseits wiederum neben Entsendeten der Lenkungsgruppe auch spezielle, für die besondere Aufgabenstellung bedeutende Vertreter bestimmter Institutionen als Mitglieder benannt hat.

So wurde in die AG „Neugestaltung Hauptstraße“ beispielsweise u.a. auch die örtliche Streetworkerin, ein Behindertenvertreter, ein Vertreter des Wasserwirtschaftsamtes, ein Entsandter der Kirche und ein Vertreter der Verkehrsbetriebe berufen.

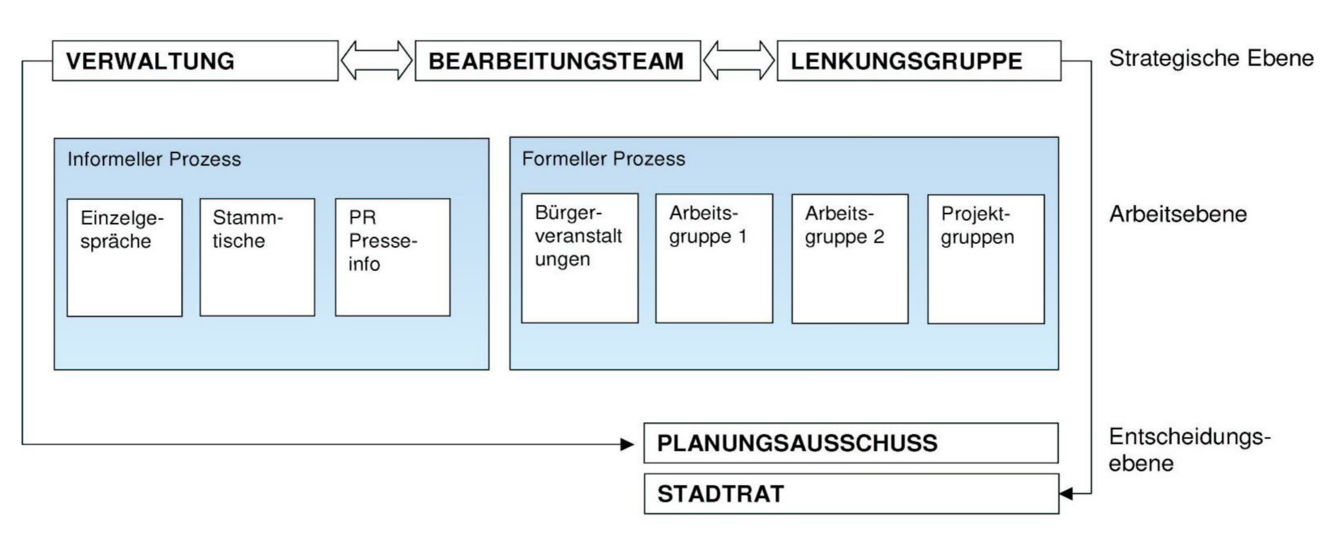


Abb.: Projektstruktur

Unkonventioneller Prozessablauf

In einem etwa eineinhalb Jahre währenden Prozess wurden parallel zum klassischen Planungsablauf - bestehend aus Bestandsaufnahme und Analyse, der Zusammenführung der Analyseergebnisse als Stärken-Schwächen Profil, der Zielformulierung und letztlich der Konzeptentwicklung- ein umfangreicher Beratungs- und Beteiligungsprozess durchgeführt.

Durch zahlreiche Administratorensitzungen und intensive Beratungen in vierteljährlichen Lenkungsgruppensitzungen sowie in bislang insgesamt 8 Arbeitsgruppensitzungen entstanden zum einen ein hohes Projektverständnis und zum anderen eine hohe Identifikation der Projektverantwortlichen mit dem Projekt. Höhepunkt der Prozessgestaltung war dabei zweifelsfrei eine zweitägige Klausurtagung gemeinsam mit Lenkungsgruppe und Planungsausschuss, die bewusst außerhalb der Stadt mit gemeinsamem Rahmenprogramm und Übernachtung zur Beratung und Festlegung der Leitlinien durchgeführt wurde.

Mit einem bemerkenswerterweise einstimmigen Ergebnis ohne Enthaltung und ohne Gegenstimme hat der Stadtrat im November 2010 die vorgeschlagenen Leitlinien beschlossen.

In zahlreichen Einzelgesprächen mit Verbandsvertretern, Experten, Meinungsmachern und Bürgern sowie einer hervorragend beworbenen und äußerst gut besuchten Auftaktveranstaltung, zu der jeder Grundeigentümer, Gewerbetreibende und Bürger der Innenstadt eine persönliche Einladung erhielt, wurde eine gute Grundlage für ein hohes Beteiligungsinteresse gelegt.

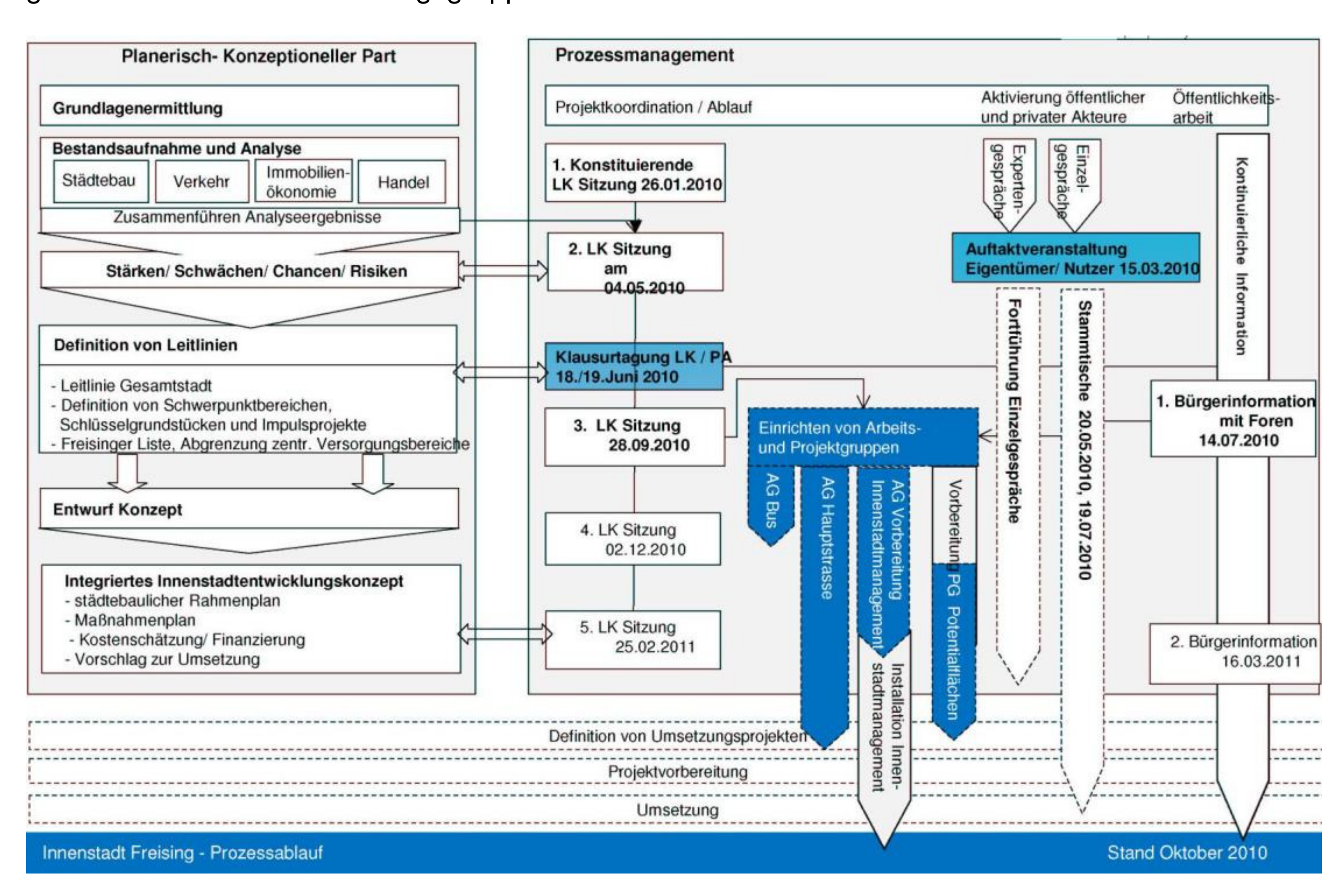


Abb.: Prozessablauf






Neben den üblichen förmlichen Beteiligungsmöglichkeiten (zwei Bürgerinformationsveranstaltungen und eine Bürgerversammlung) gab es ein umfangreiches informelles Angebot zur Informationsbeschaffung und reger Diskussionsbeteiligung. Hierzu gehörten u.a. ein eigener Internetauftritt, das grundsätzliche und häufig wahrgenommene Angebot zur Führung von Einzelgesprächen, die Teilnahme von Teamvertretern an Verbandssitzungen, regelmäßige Innenstadtstammtische und der Aufbau eines Innenstadtmanagements.

Begleitet durch eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit wurde das Projekt allgegenwärtig im Tagesgeschehen diskutiert und konnte so zu einem der am meisten wahrgenommenen Planungsverfahren in der Stadt Freising werden.

Der Stadtrat hat das Konzept im Mai 2011 einstimmig zur Umsetzung beschlossen.

Eine ausführliche Prozessdarstellung findet sich im Berichtsteil C.

Berücksichtigung der Beteiligung

Die Erarbeitung des Integrierten Innenstadt-Entwicklungskonzeptes Freising war und ist in ganz besonderer Weise von einer intensiven Interaktion zwischen der öffentlichen und der privaten Seite geprägt. Allein durch die Arbeit des interdisziplinär besetzten Arbeitsteams in zahlreiche Teamworkshops und durch die Bildung einer interdisziplinären Lenkungsgruppe war von Anfang an ein integrierter Denkansatz unter ständiger Abwägung gegeben.

Durch insgesamt vier Beteiligungsveranstaltungen, vier Stammtische und das ständige Angebot der persönlichen Meinungsäußerung gegenüber dem Planungsteam per E-mail oder gar im direkten Gespräch, fand eine Einbeziehung der privaten Interessen und Belange über den gesamten Prozess statt.

Dabei wurde grundsätzlich versucht, so weit wie möglich und in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange auf die jeweiligen Vorschläge einzugehen.

Die Einzelheiten der in den förmlichen Veranstaltungen benannten Anregungen sind im Teil C | Projekttagebuch des vorliegenden Berichts ausführlich dargestellt.

Auf die Darstellung von Anregungen und Bedenken aus Einzelgesprächen und dem Schriftverkehr wird an dieser Stelle aus Datenschutzgründen verzichtet.

Die äußerst positive Presse-Resonanz und etliche direkte Meinungsäußerungen von Bürgern und Gewerbetreibenden kann als Beleg für die Zufriedenheit mit der Prozessintegration angesehen werden.

Berichtsdarstellung und -gliederung (A-C)

Der vorliegende Bericht bildet gemeinsam mit dem städtebaulichen Rahmenplan das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen nach §136ff BauGB. Er ergänzt den städtebaulichen Rahmenplan und stellt insofern das Integrierte Innenstadt-Entwicklungskonzept der Stadt Freising zum Stand Mai 2011 dar.

Der Bericht ist zur besseren Handhabbarkeit in drei Teilberichte gegliedert:

Teil A | Ergebnisbericht – Konzeption fasst sämtliche konzeptionellen Aussagen zusammen.

Teil B | Materialsammlung bietet als Nachschlagewerk einen vertieften Einblick über die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Analyse und ist als Grundlage der konzeptionellen Arbeit zu verstehen.

Teil C | Projekttagebuch beschreibt den außergewöhnlichen Projektprozess als Tagebuch und stellt die Reaktionen der Beteiligten und / oder der Presse zum jeweiligen Prozessstand dar.

An dieser Stelle soll darauf hingewiesen werden, dass zugunsten einer besseren Lesbarkeit auf eine Gentrifizierung (en/Innen) verzichtet wird. Selbstverständlich sind grundsätzlich beide Geschlechter gemeint und angesprochen.






A 1 | Integrierte Planungsziele

In einem intensiven und interaktiven Prozess hat das Planungsteam in Abstimmung mit der Lenkungsgruppe -aufbauend auf umfangreichen Analysen und Befragungen- im Jahr 2010 zunächst die nachfolgend dargestellten „Leitlinien für die Entwicklung der Innenstadt" erarbeitet.

Diese wurden in einer Bürgerinformation im Juli 2010 diskutiert und im November 2010 einstimmig vom Stadtrat beschlossen. Aus dem angehängten Plan ergeben sich die Handlungsschwerpunkte der Innenstadtentwicklung.

Zur Umsetzung der Ziele wurden Maßnahmen erarbeitet, die geeignet sind, die Innenstadt Freisings zu verbessern. Gleichzeitig wurde ein Konzept erstellt, welche Maßnahmen mit welcher Priorität verfolgt werden können und wann und wie sie umgesetzt werden sollen. Der Stadtrat hat das Umsetzungskonzept der Maßnahmen mit ihren Prioritäten gemeinsam mit dem Rahmenplan zur Entwicklung der Innenstadt im Mai 2011 einstimmig beschossen.

A 1.1 | Leitlinien der Innenstadtentwicklung

Als Basis künftiger Entwicklungen innerhalb der Innenstadt wurden die nachfolgend dargestellten "Leitlinien zur Entwicklung der Innenstadt Freising" gemeinsam mit der Lenkungsgruppe und dem Planungsausschuss in einer 2-tägigen Klausurtagung erarbeitet. Der Stadtrat hat die Leitlinien in seiner Sitzung am 15.11.2010 einstimmig als Planungsvorgabe beschlossen.

Übergeordnete Leitlinien – Allgemeine Bedeutung der Innenstadt

: Die Bedeutung der Innenstadt als Herz der Stadt mit der Funktion als Wirtschaftsstandort soll erhalten und gestärkt werden.

: Hierzu gehört die Erhaltung und Stärkung der Funktionenmischung als wesentliches Merkmal einer Innenstadt - dies bedeutet dass Wohnen, Verwaltung, Bildung, Kirche, öffentliche Einrichtungen, Ärzte, Freiberufler und Büro / Dienstleistungen, Gastro / Beherbergung und Kultur auch in Zukunft hier stattfinden sollen.

: Der Einzelhandel bildet eine wesentliche Funktion in der Innenstadt. Die Stärkung des Handelsstandortes Innenstadt ist daher vorrangiges Ziel.

: Zur Zielerreichung ist alles zu tun, was die Innenstadt stärkt und alles zu verhindern, was die Innenstadt schwächt.

: Die Nutzung aller Flächenpotenziale ist die Basis zur Stärkung der Innenstadt

Übergeordnete Leitlinien – Einzelhandel Gesamtstadt

: Freising soll seine oberzentrale Rolle im Bereich Einzelhandel und Versorgung gezielt stärken und zu einer selbstbewussten Einkaufs- und Verweildestination zwischen den Polen München, Landshut und Erding werden.

: Nicht funktionale Kaufkraftabflüsse in Leitbranchen (vor allem Textil) sollen abgebaut werden, die Kaufkraftbindung nach Freising soll innerhalb des heutigen Einzugsgebietes verstärkt werden.

- Neben der Ausweitung der Angebotsvielfalt (Wachstumsstrategie) soll die Angebotsstruktur, korrespondierend zur weiteren Verbesserung der städtebaulichen Gestaltqualität, gerade in der Innenstadt qualitativ verbessert werden (bestandsorientierte Entwicklung). Die Qualitätsstrategie soll dem Motiv folgen, dass eine verstärkte Kaufkraftbindung in nahezu gesättigten Märkten lediglich über eine positive qualitative Differenzierung von Wettbewerbsstandorten möglich ist.
- Das Wachstum soll sich dabei immer am Leitbild der Stärkung der Gesamtstadt orientieren. Maßstab der Entwicklungen soll aber die Innenstadt sein.
- Sämtliche Maßnahmen zur Stärkung der Angebotsfelder Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur und Freizeit sollen immer unter Wahrung und Bezug zur städtischen und städtebaulichen Identität Freisings stattfinden. Hierzu sind die Kernwerte der „Marke Freising" noch zu festigen.
- Zur Sicherung der Ziele ist ein verbindliches Einzelhandelskonzept für die Gesamtstadt zu entwickeln (Fortschreibung) und zu beschließen.

Leitlinien Innenstadt – Handel

- Die Innenstadt ist DER priorisierte Standort für innenstadtrelevante und zentrumsbildende Branchen und Funktionen. Nach dem Prinzip „Innen vor Außen" wird die Innenstadt zur Messlatte für Standortentwicklungen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs. Die künftige Attraktivität des Handels- und Versorgungsstandortes Freising wird von der Entwicklungsperspektive der Innenstadt abhängen. Der wichtigste Impuls der Einkaufs- und Erlebnisstadt Freising muss deshalb künftig zwingend aus der Innenstadt kommen. Die angebotsseitige Fortentwicklung der Innenstadt muss sich am Ergänzungsnutzen messen lassen. Insbesondere die Schließung von Marken- und Betreiberlücken soll eine neue Vielfalt im Attraktivitätsmix der City bieten.
- Wichtiges Ziel des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" ist im Zusammenhang mit der funktionalen Innenstadtentwicklung die dauerhafte Einbindung der Betroffenen. Hier spielen neben den Unternehmern und Institutionen insbesondere die Haus- und Grundeigentümer eine zentrale Rolle. Darüber hinaus kann zu gegebener Zeit die Einrichtung eines professionellen Innenstadtmanagements zur Vernetzung der Akteure und der Abstimmung von privat-öffentlichen Maßnahmen beitragen.

Leitlinien Innenstadt – Nutzung Entwicklungsbereiche

- Die Untere Hauptstraße ist die Haupthandelslage in Freising und soll entsprechend gestärkt werden. Die Charakteristik liegt im Bereich „Konsumqualität".
- Die „Mittlere" Hauptstraße gehört zur 1A Lage und soll entsprechend qualitativ gestärkt werden.
- Der Bereich der Oberen Hauptstraße gehört zur Haupthandelslage jedoch mit eigenem Charakter: Hier hat die Verweilqualität bei Unterstützung der Handelsfunktion mit gastronomischem Angebot besondere Bedeutung.
- Die Bereiche Fischergasse und Luckengasse bilden Ergänzungslagen mit jeweils eigenem Charakter, ebenso die Bereiche Bahnhofstraße, Ziegelgasse und General-von-Nagel-Straße.
- Die gastronomische Entwicklung der Innenstadt soll sich nicht auf einzelne Bereiche beschränken, sondern in der gesamten historischen Altstadt vollziehen. Eine qualitative Verbesserung des gastronomischen Angebotes wird unterstützt.






- Die Bereiche des ehemaligen Kinos, Woolworth und „Hummel-Areal“ sind potenzielle Entwicklungsflächen. Hier soll eine aktive Entwicklung angestrebt werden. Der Dialog mit den Eigentümern ist aufzunehmen.
- „Turnverein“ ist keine innerstädtische Funktion, das Grundstück kann insofern als potenzielle Entwicklungsfläche in Verbindung mit dem „Hummel-Areal“ gesehen werden. Eine aktive Entwicklung wird nicht angestrebt.
- Der Bereich „Angerbader-Areal“ soll innerhalb der Stadtmauer baulich, außerhalb der Stadtmauer mit in Richtung einer Fachmarktstruktur, ggf. mit Freizeiteinrichtung und ausreichendem Parkierungsangebot entwickelt werden.
- Diese Entwicklung soll kleinteilig und ortsangepasst im Dialog mit der umgebenden Stadtstruktur erfolgen.
- Eine Machbarkeitsstudie soll hierfür erarbeitet werden.
- Im Bereich der Oberen Hauptstraße soll die Moosach unter Berücksichtigung der Linearität, der Anforderung an den Brandschutz, die Zuwegung, die Außengastronomie, die Verweilqualität etc. und unter Beachtung der Möglichkeit, Veranstaltungen durchzuführen, geöffnet werden.
- Zur Verringerung des Angebotsdefizits im Westen soll eine ergänzende Parkierungsmöglichkeit in der Nähe der Karlwirtskreuzung geschaffen werden. Zur Plausibilisierung sollen kurzfristig Gespräche mit den Eigentümern potenzieller Standorte geführt werden. Alternativ ist die Grünfläche an der Saarstraße als Ausweichstandort denkbar (jedoch nachrangig).
- Im Bereich „Rewe City“ wird die Nahversorgungsfunktion begrüßt. Künftige Entwicklungen sollen diese Funktion berücksichtigen.
- Der Bauhof soll einer dem Standort angemessenen höherwertigen Nutzung zugeführt werden: Wohnentwicklung, alternativ: junge Nutzung (Studentenwohnen) in Kombination mit Freizeitangebot.
- Zwischen Heiliggeiststraße und Lerchenfeld soll eine attraktive Fuß- / Radverbindung geschaffen werden. Eine mittelfristig nutzbare Lösung ist zu untersuchen.
- Vom Bereich Herrnmoosach zum Sondermüllerweg soll die Fußwegeverbindung geschlossen / verknüpft (Brücke) und der Grünzug am Dombergfuß geschlossen werden.
- Der Bereich des ehemaligen Hofgartens soll als Parkierungsstandort unter weitgehendem Erhalt des Grünflächenangebots ausgebaut werden. Eine straßenbegleitende Randbebauung ist möglich.
- Die Bereiche Unterer, Mittlerer und Oberer Graben sollen als „gebauter Stadtmauerweg“ mit der Schwerpunktnutzung Wohnen erhalten werden.
- Grundsätzlich sollen die Innenbereiche zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse entkernt und die Wohnfunktion in den rückwärtigen Lagen gestärkt werden.

Leitlinien Innenstadt Verkehr

Äußere Verkehrsführung

- Zur Verbesserung der Auffindbarkeit soll ein „echter Altstadtring“ geschaffen werden.
- Die Alois-Steineckerstraße soll im 2-Richtungsverkehr als Altstadtring entwickelt werden.
- Die Kammergasse erhält die Funktion einer Fahrradstraße bzw. Anwohnerstraße.
- Die Machbarkeit muss überprüft werden.

Innere Verkehrsführung

- Innerhalb des Altstadtrings sollen grundsätzlich nur notwendige Verkehre zulässig

sein (Anwohner, Taxi, Bus, Behinderte, Rad, Lieferverkehr).

- Der Bereich der Hauptstraße soll als „Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich / Begegnungszone“ (einheitliche Gestaltung, bauliches Abgrenzen/Zurückdrängen des motorisierten Verkehrs) ausgestaltet werden, Gestaltungsvorschläge sollen erarbeitet werden.
- Die innere Erschließung soll als schleifenweise Erschließung erfolgen. Ggf. sind im Einzelnen noch Modifizierungen erforderlich.
- Der Radverkehr soll auch weiterhin durch die Hauptstraße fahren dürfen. Im Zuge der Neugestaltungskonzeption der Haupterscheinungsebene sollen Maßnahmen für ein strukturiertes Abstellen geschaffen werden.

Verkehr Parken

- Als Angebotsstärkung soll ein Parkring im fußläufigen Einzugsbereich zur Innenstadt, (maximal 5 Minuten Gehzeit) entstehen.
- Im öffentlichen Raum der Kernstadt sollen grundsätzlich keine öffentlichen Stellplätze (Ausnahmen Domparkhaus und Sparkassenparkhaus) mehr angeboten werden. Es sollen nur noch Stellplätze für Taxis, Behinderte und Ladezonen vorgesehen werden.
- Die bestehenden Parkhäuser in dam Gebäude der Sparkasse und am Domberg bleiben bestehen.
- Zur Verringerung des Angebotsdefizits im Westen der Innenstadt soll eine ergänzende Parkierungsmöglichkeit in der Nähe der Karlwirtskreuzung geschaffen werden. Zur Plausibilisierung sollen kurzfristig Gespräche mit den Eigentümern potenzieller Standorte geführt werden. Alternativ ist die Grünfläche an der Saarstraße als Ausweichstandort denkbar (jedoch nachrangig).
- Der Bereich Hofgarten soll als Parkierungsstandort erhalten und ergänzt werden (Form noch offen)
- Das heutige und ggf. zusätzliche Parkangebot am Krankenhaus soll in die weitere Konzeption eingebunden werden.
- Ein Parkraumbewirtschaftungskonzept soll erarbeitet werden.
- Ein dynamisches Parkleitsystem soll mittelfristig installiert werden.
- Ein Busparkplatz soll in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Verkehr ÖV

- Der Stadtbus soll grundsätzlich auch weiterhin in der Innenstadt belassen werden. Die Haltestellen Marienplatz und Amtsgerichtsgasse können zusammengelegt werden. Ergänzend soll eine zusätzlich Haltestelle so nah wie möglich am Karlwirt geschaffen werden zur Frequenzerhöhung in der Oberen Hauptstraße.
- Die Möglichkeit einer direkten Busverbindung vom Lerchenfeld zur Innenstadt, die nicht über den Bahnhof führt, ist zu prüfen.
- Die Konzeption ist mit dem derzeit in der Projektierung befindlichen Fortschreibung für das Stadtbuskonzept abgestimmt.

Leitlinien weiche Faktoren:

Positionierung

Die Entwicklung der Innenstadt soll soweit wie möglich auch das Sichtbarmachen der für Freising aufgezeigten Potenziale ermöglichen. Hierzu gehört

- die historische Baustruktur und –kultur,
- die Erlebbarkeit des Dombereichs,
- eine einheitliche Neugestaltung der Haupterscheinungsebene Obere / Untere Hauptstraße,






- das Wasser in der Stadt wo möglich inszenieren und erlebbar machen,
- die Positionierung der Produktpalette Lebensmittel / Brauerei in der Innenstadt
- sowie eine ggf. ergänzende kulturelle Inszenierung der Freisinger Innenstadt.

Bestandsorientierte Verbesserung

Grundsätzlich wird im Bereich der Innenstadt neben Neuentwicklungen auch eine bestandsorientierte Verbesserung angestrebt und unterstützt.

- Zur Verbesserung der Baustruktur und –substanz soll eine Stadtgestaltungsleitlinie als Richtschnur für alle baulichen und gestalterischen Entwicklungen dienen (City commitment).
- Darüber hinaus soll im Bereich Handel die Herstellung der Wettbewerbsfähigkeit orientiert an den in der Analyse aufgezeigten Defiziten durch individuelle, an den Bedürfnissen der einzelnen Nutzer angepasste Maßnahmen wie z.B. die Verbesserung der Warenpräsentation erfolgen.
- Hierzu soll ein intensiver Dialog mit den Handelstreibenden und der örtlichen Wirtschaft installiert und institutionalisiert werden.

Organisation

Die Organisation der Innenstadtvertretung soll zur Wahrung der Belange der Innenstadt optimiert werden.

- Die Installation eines Innenstadtmanagements im Zusammenschluss mit der örtlichen Wirtschaft soll vorbereitet werden.
- Die Verbesserung des Investitionsumfelds und das Schaffen von Investitionsanreizen werden angestrebt.

A 1.2 | Grundsätze der Sanierung

Im Zuge jedweder Entwicklungen in der Innenstadt Freisings sollen neben den formulierten Zielen grundsätzlich auch die nachfolgend beschriebenen Sanierungsgrundsätze als Planungsgrundsätze Anwendung finden.

So soll die vorhandene Funktionenmischung in der Innenstadt als wesentliche Grundlage einer intakten und belebten Stadtstruktur grundsätzlich auch bei Neuentwicklungen angewandt werden, monostrukturierte Entwicklungen sollen grundsätzlich vermieden werden.

Die Stärkung der Wohnfunktion ist dabei ein hohes Gebot, da das Wohnen in der Innenstadt zur wichtigen Belebung zu allen Tageszeiten beiträgt.

Hierfür können untergenutzte oder nebengenutzte Blockinnenbereiche grundsätzlich verdichtet werden.

Umgekehrt ist auch eine Entkernung und Neustrukturierung hochverdichteter Blockinnenbereiche ratsam.

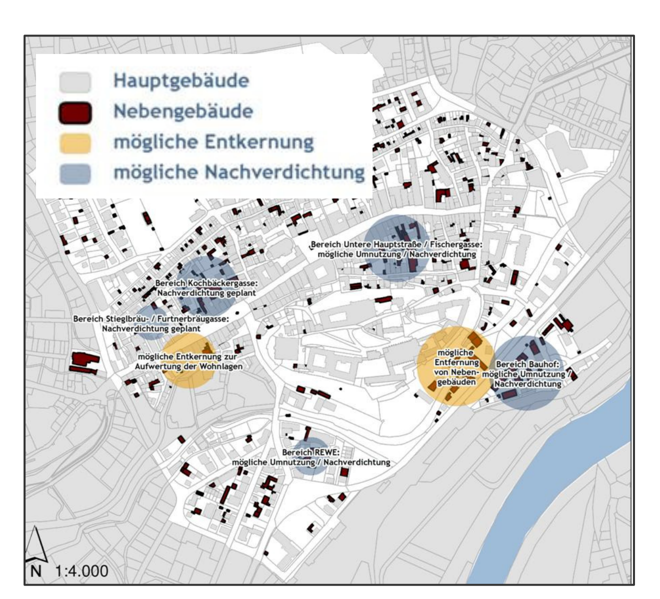


Abb.: Plankarte D09 | Blockinnenbereiche

Grundsätzlich sollen innerhalb des „Altstadtrings“ keine öffentlichen Stellplätze mehr vorgesehen werden. Ausnahmen hiervon bilden Behindertenstellplätze sowie die beiden vorhandenen Parkierungseinrichtungen Sparkassenparkhaus in der Weizengasse und Dom-Tiefgarage auf dem Domberg.

Jedwede Umbau-, Ausbau- und Neugestaltungsmaßnahmen sollen die Belange behinderter Menschen berücksichtigen. Der Ausbau soll BGG-konform erfolgen.

Alle künftigen Entwicklungen in der Innenstadt, im Idealfall auch die Entwicklungen im privaten Bereich sollen die Chance nutzen, die vorhandenen Potenziale der Stadt Freising sichtbar zu machen bzw. sie zu inszenieren. Hieraus können auch Projekte für den Projektfonds abgeleitet werden.

A 1.3 | Planerische Zielsetzung räumlicher Teilbereiche

Nach der thematischen Gliederung in den vorausgegangenen Abschnitten wird nunmehr auf die einzelnen räumlichen Teilbereiche eingegangen, die in Zuge der Zielfindungsphase als bedeutend für die Entwicklung der Innenstadt identifiziert wurden.

Bereich zwischen Unterer Hauptstraße und Fischergasse



- Die Untere Hauptstraße ist die Haupthandelslage in Freising und soll entsprechend gestärkt werden. Die Charakteristik liegt im Bereich „Konsumqualität“
- Die Bereiche des ehemaligen Kinos, Woolworth und „Hummel-Areal“ sind potenzielle Entwicklungsflächen. Hier soll eine aktive Entwicklung angestrebt werden. Der Dialog mit den Eigentümern ist aufzunehmen.
- „Turnverein“ ist keine innerstädtische Funktion, das Grundstück kann insofern als potenzielle Entwicklungsfläche in Verbindung mit dem „Hummel-Areal“ gesehen werden. Eine aktive Entwicklung wird nicht angestrebt.

Bereich Umfeld Altstadtgalerie / „Angerbader Areal“



- Der Bereich „Angerbader-Areal“ soll innerhalb der Stadtmauer baulich, außerhalb der Stadtmauer in Richtung einer Fachmarktstruktur, ggf. mit Freizeiteinrichtung und ausreichendem Parkierungsangebot entwickelt werden.
- Diese Entwicklung soll kleinteilig und ortsangepasst im Dialog mit der umgebenden Stadtstruktur erfolgen.
- Eine Machbarkeitsstudie soll hierfür erarbeitet werden.









Bereich Obere Hauptstraße



- Im Bereich der Oberen Hauptstraße soll die Moosach unter Berücksichtigung der Linearität, der Anforderung an den Brandschutz, die Zuwegung, die Außengastronomie, die Verweilqualität etc. und unter Beachtung der Möglichkeit, Veranstaltung durchzuführen, geöffnet werden.
- Zur Verringerung des Angebotsdefizits im Westen soll eine ergänzende Parkierungsmöglichkeit in der Nähe der Karlwirtskreuzung geschaffen werden. Zur Plausibilisierung sollen kurzfristig Gespräche mit den Eigentümern potenzieller Standorte geführt werden. Alternativ ist die Grünfläche an der Saarstraße als Ausweichstandort denkbar (jedoch nachrangig).

Bereich südlich des Dombergs



- Im Bereich Rewe City wird die Nahversorgungsfunktion begrüßt. Künftige Entwicklungen sollen diese Funktion berücksichtigen.
- Vom Bereich Herrnmoosach zum Sondermüllerweg soll die Fußwegeverbindung geschlossen / verknüpft (Brücke) und der Grünzug am Dombergfuß geschlossen werden.

Bereich Bauhof



- Der Bauhof soll einer dem Standort angemessenen höherwertigen Nutzung zugeführt werden: Wohnentwicklung, alternativ: junge Nutzung (Studentenwohnen) in Kombination mit Freizeitangebot.
- Zwischen Heiliggeiststraße und Lerchenfeld soll eine attraktive Fuß- / Radverbindung geschaffen werden. Eine mittelfristig umsetzbare Lösung ist zu untersuchen.
- Lückenschluss der Fußwegeverbindung vom Bereich Herrnmoosach zum Sondermüllerweg (vgl. Bereich südlich des Dombergs).

Bereich des ehemaligen Hofgartens



- Der Bereich des ehemaligen Hofgartens soll als Parkierungsstandort unter weitgehendem Erhalt des Grünflächenangebots ausgebaut werden. Eine straßenbegleitende Randbebauung ist möglich.









A 2 | Integriertes Innenstadt-Entwicklungskonzept

A 2.1 | Zukünftiger Entwicklungsrahmen

Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen zur Innenstadt war zunächst die in nachfolgendem Umgriffsplan gelb dargestellte Fläche 2009/2010. Im Zuge der Bearbeitung hat sich ergeben, dass es aufgrund der funktionalen Verknüpfungen sinnvoll ist, die in neben stehender Abbildung dunkelrot dargestellten Bereiche mit in die Untersuchungen einzubeziehen.

Hierzu gehören insbesondere der potenzielle Standort für ein Parkierungsbauwerk im Westen der Stadt, der Bereich um das Krankenhaus zur Verknüpfung der Parkplatzssituation und der Bereich um Saturn zur Einbeziehung in die Entwicklung des Angerbader-Areals und ggf. eine Neuordnung des Parkens. Letzteres wurde insbesondere auch vor dem Hintergrund bedeutsam, dass der eigentliche Innenstadteingang bereits beim Abzweig von der Bundesstraße bzw. der Querung des Moosacharmes erfolgt.

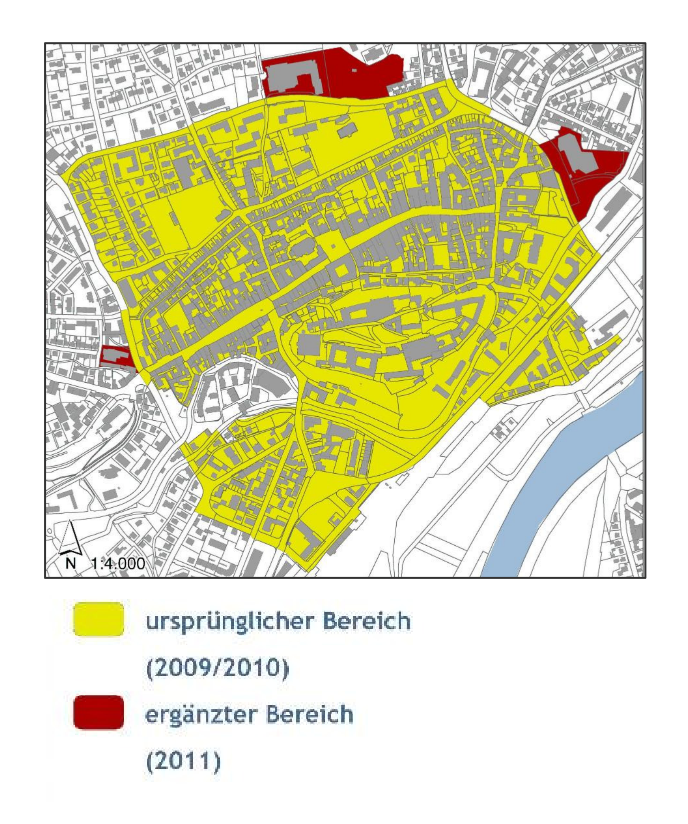


Abb.: Plankarte A10 | Geltungsbereich

A 2.2 | Positionierung / Image



Bildquellen: Div. Broschüren Stadt Freising

Abb.: Collage Potenziale

Die Analyse hat deutlich gezeigt, dass die Stadt Freising vielfältige und ausgezeichnete Potenziale besitzt, die geeignet wären, die Stadt zu positionieren. Hierzu gehören unter anderem die (historische) Baukultur, der Dom und die kirchliche Tradition, die Wissenschaftsstadt, die starken Lebensmittelmarken, das Wasser, die grüne Technologie, die Landschaftskultur etc.

Da diese Potenziale jedoch nach außen nicht wahrgenommen werden und die überregionale Strahlkraft fehlt, sind intensive Positionierungsbemühungen eine grundlegende Voraussetzung für die Stärkung der Innenstadt und schließlich der Stadt Freising selbst.

Bedauerlicherweise besteht auch nach innen eine scheinbare „Orientierungslosigkeit", die sich im fehlenden Selbstbewusststein der Freisinger Bevölkerung und der Studentenschaft zeigt. Eine hohe Identifikation der Bevölkerung mit ihrer Stadt ist jedoch die grundlegende Voraussetzung für eine funktionsfähige Stadt. Bürger, die ihre Stadt lieben, werden auch vermehrt ihre Angebote in Anspruch nehmen und sich gerne hier aufhalten. Bürger, die auf ihre Stadt stolz sind, sorgen darüber hinaus für Multiplikatoreffekte.

Es wird daher empfohlen, ein Marketingkonzept für die Gesamtstadt zu erarbeiten und eine Imagekampagne zu starten. Hierbei gilt es insbesondere, zunächst innerhalb der






Stadtbevölkerung das Bewusstsein für die vorhandenen Qualitäten zu schärfen und insofern das Selbstbewusstsein und den Stolz der Einwohner und Unternehmer zu stärken.

Inhaltlich wäre es für eine positive Entwicklung und Positionierung der Stadt Freising nicht zielführend, nur ein oder zwei der benannten Potenziale in den Vordergrund zu rücken und die Stadt hierüber zu definieren. Vielmehr sollte es Ziel jeglicher künftiger Positionierungsbemühungen sein, „Freising" insgesamt als Marke zu begreifen, als eine einzigartige Stadt mit dem ganzen Bündel besonderer Qualitäten.

Die Innenstadtentwicklung bietet dabei eine besondere Chance der Positionierung, indem im Zuge jeder Teilmaßnahme der Innenstadtentwicklung grundsätzlich die Chancen genutzt werden, um eines oderer mehrere der benannten Potenziale ins Bewusstsein zu rücken. Damit erfährt die Innenstadt eine ganz individuelle und spezifische Entwicklungschance, die der gesamten Stadt Freising gegenüber konkurrierenden Städten ein Alleinstellungsmerkmal verschafft.

A 2.3 | Städtebau

Nutzungsverteilung

Die Auseinandersetzung mit dem Plangebiet hat gezeigt, dass eine der wesentlichen Stärken der Freisinger Innenstadt die hier vorhandene Nutzungsmischung ist.

Natürlich ist der Handel entlang der Achse Obere / Untere Hauptstraße sowie der angrenzenden Gassen zunächst die augenfälligste Nutzung.

Jedoch wurde deutlich, dass in den darüber liegenden Geschossen andere Nutzungen vorhanden sind. Zunächst wären hier die klassischen Erststocknutzer dieser Lagen zu nennen, also zahlreiche Praxen, Dienstleister, Kanzleien und dergleichen.

Darüber hinaus ist ein erfreulich hoher Anteil an Wohnnutzung in den oberen Geschossen zu verzeichnen. Wohnen ist weiterhin die maßgebliche Nutzung der unmittelbar nördlich und südlich an die Haupstraßenachse angrenzenden Lagen.

Damit wird auch klar, dass insbesondere die Hauptstraße eine Erschließungs- und Andienungsfunktion für die in Rede stehenden Nutzungen erfüllen muss.

Aus planerischer Sicht sollte unbedingt an der vorhandenen Vielfalt festgehalten werden, da die Nutzungen unzweifelhaft voneinander profitieren. So genießen etwa die Bediensteten der in der Innenstadt vorhandenen Behörden und kirchlichen Einrichtungen die Vorteile der in der Nähe befindlichen Gastronomie oder des Einzelhandels.

Einzelne Nutzungen, wie zum Beispiel der „Sportverein Jahn", werden ihrer zentralen Lage nicht gerecht. Natürlich finden hier auch Kurse und Veranstaltungen statt, deren Klientel auf die Nähe zur Wohnlage angewiesen ist. Andererseits bestehen hier weitläufige, jedoch eher extensiv genutzte Flächen, die möglicherweise als wertvolle innerstädtische Entwicklungspotenziale Möglichkeiten für eine Neuordnung und Nachverdichtung bieten könnten.

Nach überschlägiger Schätzung fehlen in der Freisinger Innenstadt ca. 7.040 m² Fachgeschäftsfläche (Gesamtnutzfläche) für innenstadtrelevante Sortimente (ohne Berücksichtigung der nahversorgungsrelevanten Branchen). Bereiche zu identifizieren, in denen dieses Defizit ausgeglichen werden kann, fällt nicht leicht, wenn man sich vergegenwärtigt, dass dies umgerechnet in etwa der Größe des Marienplatzes samt angrenzender Gebäude entspricht oder anders ausgedrückt einer einseitigen Bebauung mit annähernd der Länge von Oberer und Unterer Hauptstraße.



Potenzialflächen Handel

Geschätzte Potenzialflächen (Gesamtnutzflächen) innenstadtrelevanter Sortimente ohne Berücksichtigung der nahversorgungsrelevanten Branchen:



7.040 m² Fachgeschäftsfläche

(10.240 m² Fachmarktkonzept)

- Eröffnung Mode Gruber bereits berücksichtigt.
- ggf. zu akzeptierende Verdrängungsquote nicht berücksichtigt.

Abb.: Defizit an Potenzialflächen Handel in Relation zur Innenstadt

Potenziale zur Realisierung solcher Flächen bieten sich beispielsweise im Angerbader-Areal bzw. im Hummel-Areal und seinem Umfeld.

Stadtgestalt

Die historische Bebauung im Stadtzentrum Freisings ist eine der großen Stärken der Stadt. Eine Betrachtung der Belange des Denkmalschutzes lässt erkennen, dass ein nicht unerheblicher Teil der Gebäude in der Innenstadt denkmalgeschützt ist. Darüber hinaus besteht ein Ensembleschutz für weite Teile des Bereichs, einschießlich des Dombergs, der die Stadtsilhouette entscheidend prägt. Im Rahmen von Renovierungs- und Umbaumaßnahmen wird der Denkmalschutz häufig als Einschränkung empfunden. In diesem Zusammenhang wird jedoch verkannt, dass hierdurch die historische Substanz sowie auch die städtebaulich einzigartige, unverwechselbare und identitätsstiftende Situation konserviert werden konnte, die eines der bemerkenswerten Potenziale Freisings ausmacht.

Durch nachträgliche Umbauten wurden auch negative Beispiele in der Stadt geschaffen. Jedoch existieren auch architektonische Beispiele jüngeren Datums, die sich nahtlos in das städtebauliche und architektonische Niveau der Baukultur einfügen.

Auch zukünftig gilt es, diese Form von Baukultur zu pflegen. Eine allein oder zu stark rückwärtsgewandte und historisierende Ergänzung der Bausubstanz wird aus städtebaulicher Sicht kritisch gesehen. Hier ist der Mut zu einer zeitgemäßen Fortführung der vorhandenen Ansätze gefragt. Jedoch ist zu beachten, dass eine Konkurrenz von Einzelgebäuden mit der prägenden historischen Substanz unbedingt zu vermeiden bzw. auf berechtigte Einzelfälle zu beschränken ist.






Entlang der Oberen- / Unteren Hauptstraße als Haupterscheinungsebene Freisings gibt es -wohl auch aufgrund der Interessen des Einzelhandels- einen vergleichsweise geringen Sanierungsstau, während in den übrigen Bereichen eine Sanierung bei etlichen Objekten anstehen würde.

Neben dem Gebäudezustand fällt auf, dass mit der nachträglichen Ausstattung von Gebäuden durch negative oder unpassende Gestaltungselemente wie durchgehende Schaufenster, Markisen, Werbeanlagen und dergleichen die positive Wirkung zahlreicher Gebäude wieder zerstört wurde. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, entsprechende rahmensetzende Regeln wie etwa eine Gestaltungsfibel aufzustellen.

Bezüglich einer anzustrebenden Erkennbarkeit der Innenstadt wurde auch das Thema „Stadttore" diskutiert. Von den historischen Stadttoren ist heute keines mehr erhalten. Aus planerischer Sicht ist eine Wiedererrichtung nicht anzustreben, da eine zu starke Ausrichtung auf historischen Prinzipien die Gefahr der Antiquiertheit birgt. Im Rahmen der anstehenden Umgestaltungsmaßnahmen können möglicherweise andere Stilmittel gefunden werden, um den Eingang zur Innenstadt zu verdeutlichen.

Freiraum

Die öffentlichen Freiräume Freisings sind in der Regel positiv belegt. Dies resultiert zum einen aus der überwiegend hohen Qualität von Architektur und Städtebau. Zum anderen ist dies jedoch insbesondere auf die Einzigartigkeit der Gesamtsituation zurückzuführen.

Betrachtet man die Freiräume der Innenstadt, so wird deutlich, dass es mit dem Ensemble Marienplatz, den es in etlichen bayrischen Städten gibt, jedoch nicht in dieser Form, und dem Domberg zwei Stadträume gibt, die als städtebauliche Glanzlichter ein Alleinstellungsmerkmal Freisings darstellen.

Darüber hinaus bietet auch die Achse mit Oberer- und Unterer Hauptstraße ein hohes Maß an Identifikation. Sie bildet die Haupterscheinungsebene der Stadt, also denjenigen Bereich, den jeder Einheimische häufig aufsucht und auch jeder Gast besuchen wird.

Mit Oberer- und Unterer Hauptstraße einschließlich Marienplatz sowie dem Domberg zeigt sich hier ein typischer „Freisinger Charakter", der in dieser Konfiguration weltweit nur hier vorkommen dürfte.

Hieraus wird nun deutlich, dass bei zukünftigen Maßnahmen diesen Stadträumen eine besondere Bedeutung beigemessen werden muss. Vor dem Hintergrund der Stärkung der Freisinger Innenstadt ist dies einer der entscheidensten Bereiche.

Jedoch bestehen auch hier, wie bereits in der Analyse aufgezeigt, Defizite. Das Image der Haupterscheinungsebene sollte aus planerischer Sicht durch eine Umgestaltung verbessert werden, die neben der notwendigen Ordnung der Verkehre eine bessere Aufenthaltsqualität erzeugt und hierbei die vorherrschende Vielfalt an Materialien und Gestaltungs- und Möblierungselementen in geordnete Bahnen lenkt.

In diesem Zusammenhang bietet sich die Möglichkeit, verloren gegangene historische Elemente wieder sichtbar bzw. erlebbar zu machen. Die Wiederöffnung der Moosach wird aus planerischer Sicht als bedeutendes Projekt angesehen, das zu den genannten Zielen beitragen wird.

In den Bereich abseits der Oberen- und Unteren Hauptstraße gibt es insbesondere in den Übergängen der Innenstadt zu den angrenzenden Bereichen Stadträume mit Funktionsstörungen und Gestaltungsschwächen, die überwiegend auf die stark verkehrliche Ausrichtung der die Altstadt umgebenden Flächen zurückzuführen ist. Hier sind im Zuge der vorgeschlagenen Maßnahmen entsprechende Verbesserungen durchzuführen.

Im Sinne einer Ablesbarkeit der Innenstadt, deren Verbesserung sicherlich auch aus

verkehrlicher Sicht sinnvoll ist, sollte eine Gestaltung der Zugänge / Zufahrten zur Innenstadt, insbesondere entlang der Kammergasse, erfolgen.

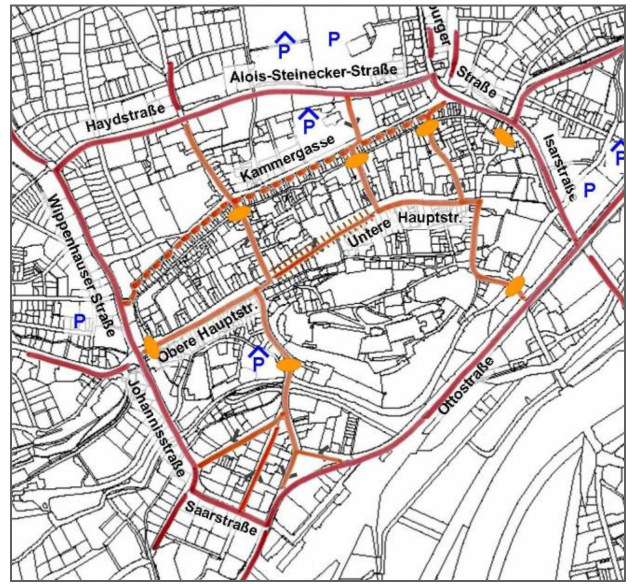


Abb.: Standorte für eine bauliche Umgestaltung

Solaranlagen

Der historisch gewachsene Bereich der Altstadt von Freising ist eines der wertvollsten Güter der Stadt.

Die Wertigkeit und Qualität der gebauten Struktur der Altstadt für die Gesamtstadt wird gebildet aus geschichtlichen, sozialen, funktionalen und stadtgestalterischen Aspekten.

Die planerischen Untersuchungen im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ haben die Aufgabe und Zielsetzung diese Qualität zu analysieren, um daraus Ziele und Handlungsansätze zu formulieren, die die Erhaltung und Weiterentwicklung der Qualität des Kernbereichs gewährleisten.

Dabei wird eine der zukünftigen Aufgaben sein, die positiv wirksame Gestalt der Altstadt zu sichern und behutsam weiterzuentwickeln.

Diese Gestalt setzt sich aus einzelnen baulichen Elementen zusammen, die in ihrer ganzheitlichen Wirkung das Erscheinungsbild der Altstadt von Freising ausmacht. Die Gestalt ist dabei als Ganzheit zu sehen, die in ihrer Erscheinung mehr ist als die Summe der einzelnen Teile.

Die Gestalt der Altstadt reagiert auf Veränderungen einzelner Teile als Ganzes. Die verschiedenen unterschiedlichen Elemente der Gestalt der Altstadt von Freising müssen deshalb auf ihren Stellenwert in deren Wirkungsgefüge analysiert und bewertet werden, um planerische Absichten oder Absichten baulicher Veränderung in den Entwicklungsprozess einordnen zu können.

Eines der wesentlichen Elemente, die die Gestalt der Altstadt organisieren, ist dabei zweifelsfrei die Dachlandschaft. Dabei spielen nicht nur die Stellung der Gebäude, die Dachformen und die Proportionen und Dachneigungen eine Rolle, sondern auch die Oberflächenstruktur, die Farbe und der Materialcharakter der Dächer.

Solaranlagen haben heute auf Grund technischer Notwendigkeiten ein bestimmtes Aussehen (serielle Fertigung, glatte dunkle Oberflächen, etc.) und stellen in einer historischen Dachlandschaft optisch nach wie vor einen Fremdkörper dar.

Auf Grund der sehr hohen Wertigkeit der Dachlandschaft für die Stadtgestalt der Altstadt von Freising sollten Solaranlagen im historischen Kernbereich nicht möglich sein. Sowohl die Form und Größe, als auch die technisch geprägte glatte, dunkle Oberfläche der Anlagen sind mit der Dachflächenstruktur, den Materialien und Farben der Dächer in der Altstadt von Freising nicht vereinbar.

Die Tatsache, dass die Dachlandschaft von zahlreichen öffentlich zugänglichen Punkten der Stadt (z.B. Domberg, Weihenstephan, Kammergasse, Brücke Isarstraße) aus erlebt werden kann, verstärkt diesen Sachverhalt zusätzlich.

Zum Schutz des Gutes “Stadtgestalt der Altstadt Freisings“ wird deshalb empfohlen, im Altstadtgebiet keine Solaranlagen zuzulassen.

Dem nachvollziehbaren Wunsch der Hauseigentümer, Solaranlagen individuell zu






nutzen, sollte die Stadt, durch die Einrichtung von Beteiligungsmodellen im Solarbereich, für Bürger der Stadt Rechnung tragen und Gemeinschaftsanlagen auf Gebäuden oder Flächen außerhalb der historischen Altstadt ermöglichen.

A 2.4 | Verkehr

Verkehrliches Oberziel für die Sanierung der Altstadt ist eine ganz deutliche Verbesserung des Miteinanders der verschiedenen Verkehrsarten.

Motorisierter Individualverkehr

Fließender Verkehr

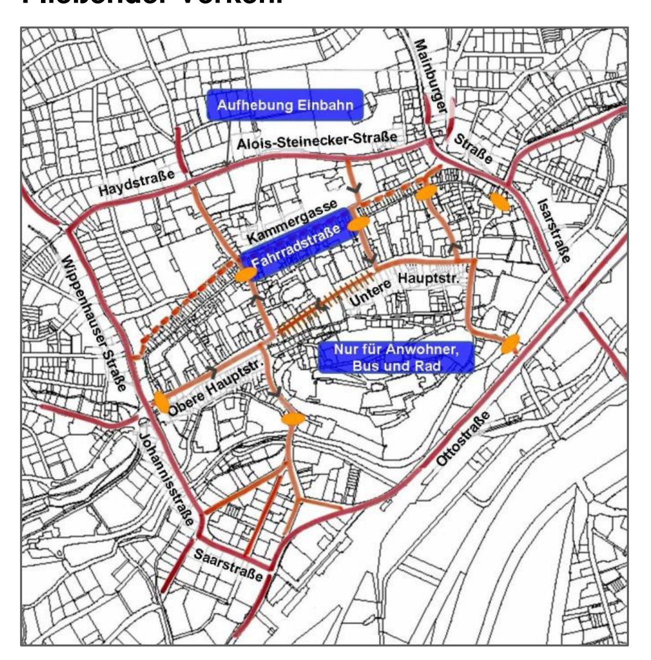


Abb.: Maßnahmen im fließenden MIV

Um fließenden wie ruhenden KFZ-Verkehr - letzterer mit seinen nicht zu unterschätzenden Flächenansprüchen – zu einem situationsverträglichen Umfang zu verhelfen, ist es ein bewährtes Mittel, diesen auf den (unbedingt) notwendigen zurückzuführen.

Nicht notwendig in der Altstadt ist KFZ-Durchgangsverkehr, KFZ-Fahrten, die Beschäftigte auf dem Weg zur und von der Arbeit machen, aber auch ein nicht unerheblicher Anteil der Autofahrten mit den Zwecken „Freizeit“, „private Erledigung“, „Aufsuchen von Dienstleistungen“ aber auch „Einkaufen“.

Fahrten von Anwohnern, von in der Mobilität eingeschränkten Personen und vom Wirtschaftsverkehr in jeglicher Form sind in diesem Zusammenhang dem „notwendigen Verkehr“ zuzurechnen. Letzterer könnte allenfalls zeitlich eingeschränkt werden.

Die „Altstadt“ ist – im konkreten Fall – durch folgenden Straßenring definiert:
Im Süden Münchner Straße und Ottostraße, im Osten Isarstraße und Mainburger Straße, im Norden Kammergasse und im Westen Wippenhauser Straße, Johannisstraße und Saarstraße.

Um diesen Straßenring – insbesondere auch für Gäste – begreifbarer zu machen, gibt es die Überlegung das Einbahnstraßenpaar im nördlichen Abschnitt aufzulösen, die Haydstraße und Alois-Steinecker-Straße im Zweirichtungsverkehr befahren zu lassen und die Kammergasse im Sinne der STVO zu einer „Fahrradstraße“, d.h. mit Zulassung von Anliegerverkehr verkehrsrechtlich umzuwidmen.

In einer Machbarkeitsstudie ist abzuklären unter welchen Umständen bzw. nach Realisierung welcher in Planung befindlicher Stadtumfahrungen dies möglich werden kann.

Die „Stadttore“ werden – deutlicher als heute – auch baulich gekennzeichnet werden, um dem genannten Oberziel gerecht zu werden.

Dieses ist - in seiner Gänze - nur durch eine Vielzahl verschieden wirkender Maßnahmen zu erreichen.

Ruhender Verkehr

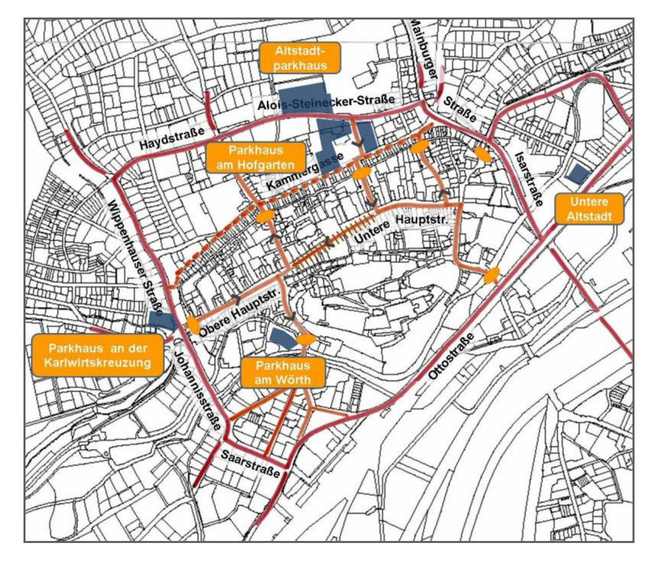


Abb.: Maßnahmen im ruhenden MIV

Hinsichtlich der Einschränkung der nicht-notwendigen Fahrten ist die (annähernd) vollständige Herausnahme von Parkmöglichkeiten für Kunden und Beschäftigte im öffentlichen Raum (mit Ausnahme von Behindertenparkplätzen etc.) erfahrungsgemäß sehr wirksam.

Unmittelbar westlich der Altstadtgrenze werden die vorhandenen Parkierungsangebote durch eine weiteres ergänzt, das dort fehlt und auch den Eingriff in das Parkangebot in der Oberen Hauptstraße zu kompensieren in der Lage sein dürfte.

Die Auflösung der Stellplätze in der Oberen Hauptstraße erleichtert die Möglichkeit der Moosach-Öffnung. Diese Maßnahme – so wird es von den meisten gesehen – ist eine Attraktivitätsverbesserung dieses Altstadtbereiches.

Wird das derzeit - eher statische - Parkleitsystem wird auf ein weitgehend dynamisches umgestellt, wird erfahrungsgemäß Parksuchverkehr minimiert.

ÖPNV / Stadtbus

Die – langfristig sicher noch steigerbare – Erreichbarkeit der Altstadt mit dem Stadtbus ist - insbesondere für die Stadtbewohner- eine gute Gelegenheit, auf das KFZ zu verzichten. Wenn dann die Vorlage des Fahrscheins - analog Parkkarte - in Geschäften Rabatte ermöglicht und eine Attraktivierung des Lieferservices erfolgt, wird dieses Angebot sicher nochmals stärker frequentiert.

Die Stadt hat gerade durch eine Fachberatung das Stadtbusnetz hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Angebot überprüfen lassen.
Darauf aufbauend wurde das Stadtbusnetz optimiert und auch den im Kontext dieses Auftrages erarbeiteten Anforderungen weitestgehend entsprochen.

Hier sind zu nennen:

- direkte Busanbindung des „Lerchenfeldes“ an die Altstadt
- Belassung der Buslinienführung durch die Altstadt
- Zusammenlegung der Bushaltestellen „Amtsgerichtsgasse“ und „Marienplatz“ in einer Lage östlich des Marienplatzes, um die enge Situation vor dem Rathaus zu entschärfen
- Errichtung einer weiteren Haltestelle für den von Westen einfahrenden Busverkehr innerhalb der Altstadt möglichst nahe an der Karlswirtkreuzung, um die Funktion Obere Hauptstraße zu stärken.

Um dem BGG gerecht zu werden, sind die Haltestellen sukzessive entsprechend umzugestalten (Bordhöhe 18cm im Einstiegsbereich)

Radverkehr

Der Radverkehrsanteil – obwohl heute schon auf hohem Niveau - ist sicher noch steigerungsfähig. Hier wird ein verbessertes Miteinander zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit insbesondere für die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer beitragen.

Mit der Beauftragung eines stadtweiten Radverkehrskonzeptes mit den Zielen einer Verbesserung der Verkehrssicherheit der Radfahrenden und der weiteren Förderung des Radfahrens im Alltag hat die Stadt einen entscheidenden Schritt in eine richtige Richtung getan.









Der funktionale Engpass der Verkehrsbewältigung insbesondere in dem Bereich zwischen dem Marienplatz und der Bahnhofstraße durch die Kumulierung aller Verkehrsarten auf dem engsten Straßenraum lässt sich durch die – vorne schon erwähnte – Einrichtung einer „Fahrradstraße“ im Zuge der Kammergasse potenziell entschärfen. Diese Maßnahme wird auch die Funktion eines Bypasses für den Radverkehr zur Altstadttrasse haben und so dort die Situation entschärfen.

Die Isarquerung, insbesondere aber auch die Bahnquerung bedarf für Radfahrende ganz deutlich einer Verbesserung. Die aktuellen Zustände sind völlig unzureichend und in keinster Weise akzeptabel. Hier sind auf alle Fälle Maßnahmen im Zuge Erdinger Straße / Heiliggeistgasse erforderlich, aber längerfristig auch im Bereich des Bahnhofes.

Fußverkehr

Das Zu-Fuß-Gehen wird durch die Herausnahme des nicht notwendigen Autoverkehrs angenehmer werden. Die Aufenthaltsqualität wird sich erhöhen und auch vor diesem Hintergrund diese Verkehrsart attraktiver machen.

Insbesondere bei Umwandlung der Kammergasse in eine Fahrradstraße wird deren Trennwirkung für Fußgänger in Richtung Norden deutlich reduziert und die Erreichbarkeit der dort liegenden Parkangebote und somit auch deren Akzeptanz verbessert.

Durch die Schaffung einer durchgehenden Fußwegeverbindung südlich des Domberges in attraktiver Lage wird auch diese Lücke im Fußwegenetz geschlossen, die nicht nur von touristischer Bedeutung sein dürfte.

Für Menschen, insbesondere mit Mobilitätseinschränkungen gilt es -unter entsprechender Abwägung mit den Belangen des Denkmalschutzes- deutlich verbesserte Situationen zu schaffen. Bei allen Maßnahmen sind auch die Erfordernisse von Menschen mit schlechtem Augenlicht bzw. Erblindung zu berücksichtigen.

Verkehrsführung

Die genannten Schritte führen zu Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum, die durch tiefer gehende Planungen noch weiter zu konkretisieren sind.

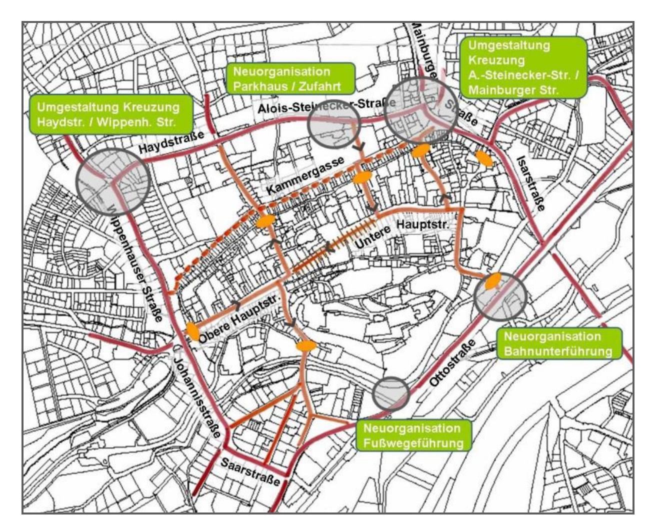


Abb.: Verortung der verkehrlichen Umbaumaßnahmen

A 2.5 | Einzelhandel und Versorgung / Innenstadtmarketing

Handel und Versorgung sind zentrale Themen in einer funktionierenden Innenstadt. Neben der baulichen Gestaltung kommt den Nutzungen und ihrer Attraktivität eine große Bedeutung zu. Insbesondere publikumsorientierte Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, ergänzende Dienstleistungen) tragen zu einer Frequenzbildung und Belebung der Innenstadt bei. Mit begleitenden Maßnahmen und Aktionen im Rahmen eines Innenstadtmarketings kann und sollte dieser Effekt noch verstärkt werden.

Zentrenhierarchie, Zentraler Versorgungsbereich und Freisinger Liste

Die Stadt Freising verfügt bislang nicht über ein abgestimmtes und vom Stadtrat verabschiedetes Zentrenkonzept für den Einzelhandel, in dem Leitlinien für die zukünftige Entwicklung, zentrale Versorgungsbereiche oder eine Freisinger Sortimentsliste festgeschrieben sind. Zur besseren Steuerbarkeit der Einzelhandelsentwicklung und damit Schutz und Stärkung der Freisinger Innenstadt als zentralem Handelsort empfehlen wir diese Dinge in einem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept zu erarbeiten und anschließend vom Stadtrat im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts zu beschließen. Bereits heute lassen sich aus der Stadt- und Angebotsstruktur jedoch Tendenzen und Entwicklungen ablesen, die im Folgenden aufgezeigt werden.

Zur Stärkung der Innenstadt empfehlen wir für Freising die Herausbildung einer funktionalen, städtebaulich und handelsökonomisch optimalen Standortstruktur auf gesamtstädtischer Ebene (Zentrenhierarchie). Dafür sind im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung zukünftig insbesondere die Grenzen der Expansion in den zentralen (Innenstadt) und dezentralen Lagen, die Funktionsteilung zwischen den Standortlagen bzw. das konkurrierende oder ergänzende Zusammenspiel einzelner Einzelhandelslagen sowie das jeweilige Betriebstypenspektrum zu beachten. Das Einzelhandelsnetz bildet dabei ein hierarchisches System. In diesem nimmt die Innenstadt die zentrale Versorgungsfunktion ein. Das Nahversorgungsnetz (integrierte Standorte) dient der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Hier ist bisher keine richtige Konzentration in Form eines Nahversorgungszentrums vorzufinden. Im Norden der Stadt ist das Netz relativ dünn und wird nun sinnvollerweise durch die Neuentwicklung an der General-von-Stein-Kaserne ergänzt. Neben den bestehenden Fachmarktzentren in nicht-integrierter Lage sind keine weiteren nicht-integrierten Einzelhandelsstandorte zu entwickeln, da sich bereits heute hier zentrenrelevante Sortimente finden. Auch in Zukunft gilt es die Innenstadt als zentralen, höherrangigen Einzelhandelsstandort mit hoher Identitätsstiftung für die Gesamtstadt und die Region zu stärken. Hierzu gehört eine entsprechende Angebotsdichte und ein vollständiger Branchenmix. Die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung bezogen auf die Zentrenhierarchie muss sich am Nutzen einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt orientieren.









Zentrenhierarchie

Stadtzentrum

Fachmarktzentrum

Integration

Innenstadt

integrierte Lagen

nicht integrierte Lagen

Abb.: Zentrenhierarchie

Auf Grundlage der Analyse ist es möglich, einen zentralen Versorgungsbereich abzugrenzen, der sich in erster Linie am vorhandenen Besatz orientiert und die derzeitige Versorgungssituation widerspiegelt. Der Versorgungsbereich erstreckt sich in Ost-West-Richtung von der Landshuter Straße Ecke Sonnenstraße bis zur Oberen Hauptstraße Ecke Johannisstraße. Im Norden und Süden wird die Innenstadt von der Kammergasse bzw. der Moosach begrenzt.

Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, werden die folgenden Bewertungsmaßstäbe angelegt:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbestandes / Umfang der bestehenden Versorgungsfunktion
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbestandes
- Einheitlichkeit der funktionalen, städtebaulichen und räumlichen Struktur
- Städtebaulich integrierte Lage (fußläufige Erreichbarkeit), Nähe zu Wohngebieten

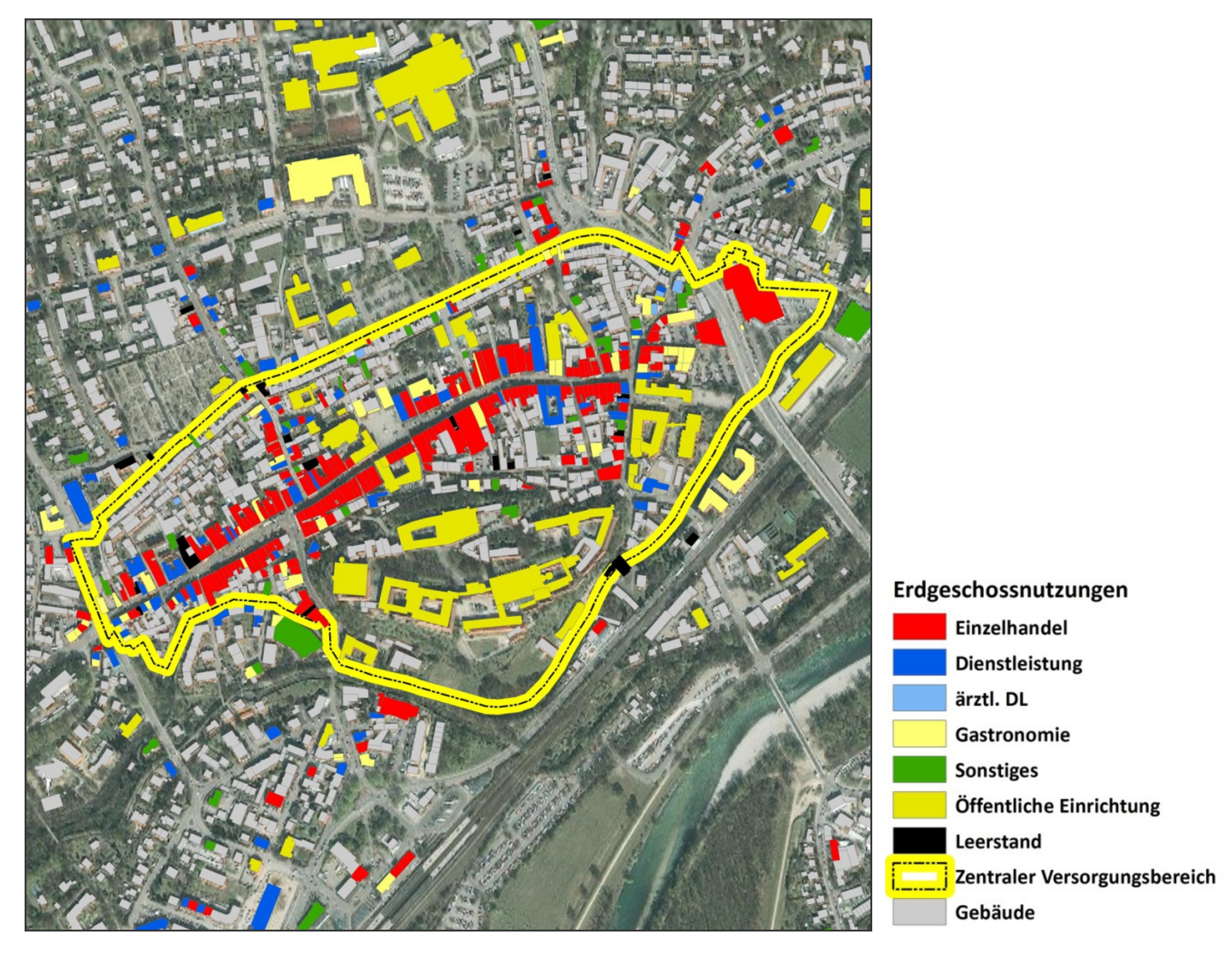


Abb.: Erdgeschossnutzungen

Der hier gemachte gutachterliche Vorschlag kann als Diskussionsgrundlage für das zu erstellende Einzelhandelskonzept dienen. Um eine Bindungswirkung zu entfalten und als Steuerungsinstrument eingesetzt zu werden, bedarf es jedoch eines vollständigen Einzelhandelsentwicklungskonzepts mit den entsprechenden Beschlüssen.

Die Sortimentsliste ist ein weiteres wichtiges Instrument zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Freising und ihrer Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung. Sie dient dem Schutz und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Sie soll dabei nicht den Wettbewerb behindern, sondern lediglich eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

Die Sortimentsliste stellt die Grundlage zur weiteren Bauleitplanung (Umsetzung in Bebauungsplänen) dar und kann somit zur Steuerung des Einzelhandels eingesetzt werden. Eine Steuerung auf Grundlage der Sortimentsliste kann beispielsweise die zentrenrelevanten Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches als Hauptsortiment verbieten. Hierbei ist zu beachten, dass grundsätzlich Bestandsschutz besteht: Betriebe, die über ein gültiges Baurecht verfügen, dürfen auch weiterhin an ihrem Standort festhalten. Lediglich Nutzungsänderungen (Betriebserweiterungen, Sortimentsumstellungen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich) wären in diesem Falle untersagt. Derzeit






verfügt die Stadt Freising über kein Einzelhandelskonzept mit einer abgestimmten und beschlossenen Sortimentsliste.

Aufgrund der aktuellen Standortsituation vor Ort sowie den im Rahmen des Prozesses beschlossenen Leitlinien zur Innenstadtentwicklung wird folgende Sortimentsliste empfohlen:

Zentrenrelevante Sortimente
Antiquitäten und Kunstgegenstände
Baby- und Kinderartikel
Bastelartikel
Briefmarken
Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
Bücher, Zeitungen und Zeitschriften
Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel und Personalcomputer
Devotionalien
Elektrogeräte („weiße Ware“)
Feinmechanische Erzeugnisse
Foto und Fotozubehör
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel und Silberwaren
Jagd- und Angelbedarf
Lederwaren, Kürschnerware und Galanteriewaren
Musikinstrumente und Musikalien
Nähmaschinen und Leuchten
Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren und Handarbeitsbedarf
Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren und Schulbedarf
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel und Campingartikel, Sportgeräte,
Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik („braune Ware“)
Waffen
Wasch- und Putzmittel

Nicht zentrenrelevante Sortimente
Autozubehör, -teile, -reifen
Badeeinrichtungen, Installationsmaterial u. Sanitärerzeugnisse
Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe u. Eisenwaren
Boote u. Zubehör
Brennstoffe, Holz- u. Holzmaterialien, Kohle u. Mineralölerzeugnisse
Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche u. Bodenbeläge
Fahrräder
Gartenartikel, Gartenbedarf u. Pflanzen
Möbel u. Küchen
Zooartikel, Tiere, Tiernahrung- und -pflegemittel

Nahversorgungsrelevante Sortimente
Arzneimittel, orthopädische u. medizinische Produkte
Blumen
Drogeriewaren, Parfüm u. Kosmetika
Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren u. Naturkost

Ähnlich wie der zentrale Versorgungsbereich stellt die hier dargestellte Sortimentsliste eine gutachterliche Empfehlung dar, deren einzelne Posten ggf. im Rahmen eines Einzelhandelsentwicklungskonzepts zu diskutieren sind.

Empfehlungen nach Lagen

Aus der Analyse der innerstädtischen Handels- und Versorgungssituation lassen sich bereits heute einzelne Lagen und Straßenabschnitte identifizieren, die sich auf Grund ihrer Angebotsstruktur (Nutzungen und Konzepte) unterscheiden. Weiter hat sich ergeben, dass es sich bei der Hauptstraße bereits heute nicht um eine einheitlich durchgängige Einkaufslage (Zäsur am Marienplatz, Besatzunterschiede Obere und Untere Hauptstraße etc.) handelt. Die hier bereits erkennbaren Unterschiede sind im gewissen Maße jedoch wünschenswert und tragen zu einem abwechslungsreichen Einkaufserlebnis für den Kunden und Besucher der Innenstadt bei. Diese vorhandenen Ansätze gilt es zukünftig entsprechend der Leitlinien zu schärfen und somit eigene Profile (insb. als Chance für die Nebenlagen) herauszuarbeiten.

In der Unteren Hauptstraße sind bereits heute viele bekannte Marken und mit einem Lebensmittelanbieter auch ein zusätzlicher Frequenzbringer vorhanden. Das Passantenaufkommen dürfte hier am höchsten sein. Um zukünftig die Haupthandelslage Freisings weiter zu stärken und auszubauen, gilt es den bereits heute fast durchgängigen Handelsbesatz (ergänzt durch einzelne Gastronomiebetriebe und Dienstleister) auch zukünftig zu erhalten. Die hier angesiedelten Konzepte orientieren sich bereits heute an einer „konsumigen“ Zielgruppe. Diesen Charakter sollte der Bereich weiter beibehalten, so dass hier unter dem Stichwort „Marken und Konsum“ eine breite Käuferschicht angesprochen wird, die in diesem Straßenabschnitt weiter für Frequenz sorgt.

Die „Mittlere“ Hauptstraße rund um den Marienplatz hat durch die Eröffnung eines weiteren großflächigen Modebetriebs im Marcushaus bereits eine weitere Stärkung erfahren. Dieses leistet einen wichtigen Beitrag um die hier vorherrschende Lücke im Handelsbesatz (Rathaus / Marienplatz, Assamgebäude) zu überwinden und dem Kunden ein durchgängiges Einkaufserlebnis mit attraktivem Besatz zu bieten. Dieser zieht sich insbesondere bis zur Ziegelgasse fort, wo durchgängig Einzelhandelsbetriebe mit ansprechenden und in ihrem Auftritt modern gestalteten Konzepten dem Anspruch einer A-Lage gerecht werden. Dort gilt es einen hohen Standard aufrecht zu erhalten, der diesen qualitativen Anforderungen entspricht und die hohe Erwartungshaltung des Kunden erfüllt.

In der Oberen Hauptstraße bilden die bauliche Struktur und der Besatz mit Handels- und Gastronomiekonzepten einen anderen Charakter als in der übrigen Hauptstraße. Hier stehen heute bereits Bummeln und Verweilen im Vordergrund. Einige Betriebe mit Waren des kurzfristigen Bedarfs steigern die Frequenz. In Zukunft können hier weitere Spezialanbieter das Sortiment ergänzen und mit attraktiv gestalteten Warenauslagen und Angeboten den Besucher zum Verweilen einladen. Gastronomiebetriebe aus dem Tagesbereich können insbesondere mit Außenangeboten zur Belebung des Straßenzugs beitragen und die Verweildauer der Besucher am Ort verlängern.

In der Fischergasse und der Luckengasse werden auch in Zukunft nur Spezialanbieter mit einem ausreichenden Kundenstamm und Zielkundschaft anzusiedeln sein. Lage und Immobiliensituation bieten hier kaum andere Möglichkeiten. Um die Rolle einer Ergänzungslage zu spielen, müssen sinnvolle Wegeverbindungen und optische Leitlinien zur Hauptlage ausgebildet werden. Geschieht dies, können auch weitere Besucher der Hauptstraße, die Nebengassen und ihr Angebot „entdecken“. Eine ausreichende Frequenz für auf Laufkundschaft ausgerichtete Konzepte wird sich jedoch in naher Zukunft nicht generieren lassen.






Bessere Chancen haben hier die Bereiche Ziegelgasse, Bahnhofstraße und General von Nagelstraße/ Heiliggeistgasse. Sie befinden sich bereits heute an wichtigen Fußwegeverbindungen, die zum Teil auch in Zukunft noch gestärkt werden. Der Besatz ist zwar auch hier - wie in Nebenlagen üblich - stärker durch Dienstleister durchmischt, für den Kunden ergibt sich jedoch in den meisten Fällen noch ein durchgängiger Besatz mit publikumsorientierten Nutzungen und Anschluss zur Hauptlage. Auch diese Lagen werden in Zukunft eine Ergänzungsfunktion zur Hauptlage ausüben. Zentrales Thema ist hier ebenfalls die optische Besucherlenkung. Bereits heute bestehen in einigen Bereichen erste Profilierungsansätze, die es in Zukunft stärker herauszuarbeiten gilt. So hat sich bereits rund um die Altstadtgalerie ein Gastronomieschwerpunkt herausgebildet, der Potenzial für eine weitere Vermarktung bietet.

Standortübergreifende Empfehlungen

Das vorangegangene Kapitel zeigt bereits erste Ansätze, wie sich die einzelnen Lagen innerhalb der Innenstadt weiter entwickeln können, um gemeinsam einen starken Einzelhandelsstandort mit ergänzenden Funktionen zu formen. Durch dieses Zusammenspiel kann die Attraktivität der Innenstadt als multifunktionales und belebtes Zentrum gesteigert werden. Damit diese Ideen auch umgesetzt werden können, können mehrere Instrumente zum Einsatz kommen, die standortübergreifend auf die gesamte Innenstadt angewandt werden sollten und stark auf die Vermarktung des gesamten Standorts abzielen. Zu diesem Zweck hat das Gutachterteam gemeinsam mit den Mitgliedern der AG Innenstadtmanagement zunächst ein Profil und Aufgabenspektrum für einen „Kümmerer“ entwickelt und anschließend erste Projektideen zur Umsetzung im Rahmen des Projektfonds gesammelt.

Im Laufe des Prozess kristallisierte sich schnell heraus, dass neben den angestrebten baulichen Maßnahmen, insbesondere kleinere Projekte mit eher „weichem“ Charakter unterstützend zur Attraktivitätssteigerung der Freisinger Innenstadt auf den Weg gebracht werden sollten. Der Organisationsgrad und die Schlagkraft der bisherigen Aktiven für die Innenstadt sind bisher relativ gering, eine Bündelung der Kräfte fehlt, klare Zuständigkeiten und Ansprechpartner sind nicht immer geregelt. Der Wunsch nach der Einrichtung einer zentralen Stelle als Ansprechpartner für alle Belange der Innenstadt, eingebettet in eine arbeitsfähige Organisationsstruktur, zur Unterstützung und Koordinierung des privaten und öffentlichen Engagements wurde laut. Die AG Innenstadtmanagement hat in ihrer Arbeit ein mögliches Aufgabenspektrum für ein Innenstadtmanagement wie folgt definiert:

Dem Innenstadtmanagement kommt allgemein eine „Mittler“-Funktion zu:

- Inhaltliche und organisatorische Vorbereitung, Durchführung, Leitung und Dokumentation von Vergabegremium und Arbeitsgruppen
- Vermittlung zwischen privaten und öffentlichen Akteuren zur Festigung der Zusammenarbeit von Eigentümern, Mietern (v.a. Gewerbetreibenden) und öffentlicher Hand, Einzelgespräche mit Eigentümern und Gewerbetreibenden
- Entwicklung eines Handlungsprogramms (Zeit-, Maßnahmen- und Finanzierungsplan) gemeinsam mit dem Vergabegremium
- Informationen zu Finanzierungsmöglichkeiten und Einrichtung eines Projektfonds
- Aufbau von themenbezogenen Arbeitsgruppen und temporären Umsetzungsteams
- Unterstützung der Akteure bei der Durchführung von Projekten
- Beratung der Gewerbetreibenden bei der Durchführung von Aktionen

- Öffentlichkeitsarbeit
- Dokumentation, Projektmonitoring, Evaluierung

Daraus wird ersichtlich, dass mit der Einrichtung eines Innenstadtmanagements eine unterstützende und koordinierende Stelle geschaffen werden soll. Dieser „Kümmerer“ soll die einzelnen Akteure in ihrer Arbeit unterstützen, zusammenbringen und aufeinander abstimmen. Ganz bedeutend dabei ist, dass mit der Einrichtung einer solchen Stelle nicht das Ehrenamt aus seiner Verantwortung genommen wird. Hier ist es weiter wichtig, dass die anfallende Arbeit auf vielen Schultern verteilt ist und kein „Zurücklehnen und Abwarten“ ehemals Aktiver stattfinden darf. Vielmehr sollen Synergieeffekte erzielt werden und die bisherige Arbeit konzeptionell unterstützt werden.

Im Folgenden werden die zentralen Handlungsfelder des Innenstadtmanagements näher erläutert.

- Umsetzungsbegleitung der Maßnahmen aus dem Innenstadtkonzept. Die 23 Maßnahmen aus dem Innenstadtkonzept sollen vom Innenstadtmanagement in ihrer Umsetzung begleitet und unterstützt werden. Hierbei kommt insbesondere die Vermittlung zwischen privaten und öffentlichen Akteuren sowie ggf. der Aufbau von themenbezogenen Arbeitsgruppen und temporären Umsetzungsteams zum Tragen. Ziel sollte es sein, während der Projektlaufzeit die Maßnahmen nach dem Zeit- und Finanzierungsplan abzuarbeiten und in die Umsetzung zu bringen.
- Kommunikations- und Marketingkonzept für die Veränderungen aus dem Innenstadtkonzept. Viele der vorgeschlagenen Maßnahmen bedeuten längere Umsetzungsprozesse und größere Veränderungen im Stadtbild. Die Zahl der Betroffenen und Interessierten ist gerade in einer Innenstadt hoch. Um bereits im Vorfeld eine möglichst große Akzeptanz bei den Akteuren und Bürgern zur erreichen, sind begleitende Kommunikationsmaßnahmen unerlässlich. Mit ihnen soll wie im Analyse- und Konzeptionsprozess bereits begonnen, für die Chancen und Ziele durch Umsetzung der Maßnahmen geworben werden und somit Verständnis, Zustimmung und Unterstützung erreicht werden.
- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand – Beratung Immobilieneigentümer und Nutzer (Immobilie, Branchenmix etc.). Ein zentrales Thema zur Attraktivitätssteigerung in der Freisinger Innenstadt sind Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand. Hierbei lässt sich zwischen der Ertüchtigung von Immobilien (Fassade, Flächenzuschnitt und -ausstattung etc.) auf der einen Seite und der Aufwertung der Nutzungen in den Gebäuden (Warenpräsentation, Schaufenstergestaltung, Außengastronomie etc.) auf der anderen Seite unterscheiden. Zielgruppe zum ersten Bereich sind die Immobilieneigentümer, die es für dieses Thema zu sensibilisieren und zu beraten gilt. Auch ein funktionierendes Flächenmanagement kann nur in enger Kooperation mit den Eigentümern durchgeführt werden, um als mittel- bis langfristiges Ziel Leerstände zu vermeiden und einen optimalen Branchenmix herbeizuführen. Die Vermittlung von entsprechenden Kontakten (Betreiber, Mietinteressenten…), Beratung in Gestaltungs- und Finanzierungsfragen sowie Kommunikation und Vermittlung zwischen öffentlichen und privaten Interessen sind hierbei zentrale Aufgaben. Ähnliche Leistungen müssen auch bei der Kommunikation mit den Betreibern (insb. Einzelhändler und Gastronomen) erbracht werden. Die Analyse hat ergeben, dass sich in der Innenstadt attraktive, jung auftretende Betriebe mit aktiver Kundenansprache und sehr gutem Sortiment abwechseln mit Ladengeschäften, die sich durchschnittlich bis unmodern gestaltet zeigen und nur geringe Außenwirkung auf Laufkunden bzw. Passanten haben. Manchmal stimmt der Außenauftritt auch nicht mit der Qualität der vertriebenen Produkte überein.






Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Geschäfte mit unzureichender Gestaltungsqualität auch die Kundenfrequenz anderer, benachbarter Betriebe negativ beeinflussen können. Betriebe, die in ihrer Innengestaltung und Außenwirkung keine positiven Effekte setzen und durch ihr Auftreten dem Wunsch moderner Kunden nach einem attraktiven Servicebetrieb nicht entsprechen, verschenken eigene Umsatzpotenziale ebenso wie eine mögliche stärkere Funktion dieser Betriebe im gesamten Einkaufsbereich. Das Innenstadtmanagement kann hier selbst beratend tätig werden oder entsprechende Spezialisten vermitteln: Es existiert ein breites Angebot von Schulungsmöglichkeiten der Verbände oder der Einkaufsgenossenschaften im Bezug auf Warenpräsentation, Schaufenstergestaltung oder Marketingauftritt, die häufig gegen ein geringes Entgelt in Anspruch genommen werden. Sowohl bei den Immobilieneigentümern als auch bei den Betreibern können gemeinsame Veranstaltungen mit informativem Charakter insbesondere zur Sensibilisierung angeboten werden oder eine Beratung erfolgt auf Einzelbetriebsebene bzw. bei einzelnen Immobilieneigentümern und kann somit tiefer einsteigen und konkrete Lösungsmöglichkeiten aufzeigen. Ziel dieses Handlungsfeld ist es insgesamt zunächst ein Bewusstsein zu schaffen, welche Rolle jeder einzelne zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen kann und anschließend auch entsprechende Beratungsangebote vorzuhalten.

- Vermarktung des Gesamtstandortes Innenstadt (Öffentlichkeitsarbeit, abgestimmte Marketingaktionen mit Stadt). Zur Unterstützung der bisherigen Tätigkeiten von EFI, Gewerbeverband und Tourismusamt kann das Innenstadtmanagement einen koordinierenden Beitrag leisten und Ideen für neue Projekte anstoßen und in die Umsetzung bringen. Die Vermarktung der Innenstadt mit ihren Stärken und Angeboten kann dabei über vielfältige Maßnahmen (z.B. Einkaufsführer, Onlineauftritt, gemeinsame Werbeanzeigen) stattfinden. Ein kurzfristig anstehendes Thema kann auch ein begleitendes Baustellenmanagement und -marketing während des empfohlenen Umbaus der Oberen Hauptstraße darstellen. Um die zu erwartenden Umsatzeinbußen der anliegenden Betriebe einzugrenzen, können mit begleitenden Projekten bei den Kunden Information, Neugier und Besuchsgründe geschaffen werden.

- Mittelakquisition zur Maßnahmenumsetzung (projektbezogen, Sponsoren,...). Um die hier bereits vorgestellten Maßnahmen und weitere Projektideen für den Projektfonds auch finanziell stemmen zu können, wird ein Teil der Arbeitszeit des Innenstadtmanagements auf die Mittelakquisition insb. im privaten Bereich fallen. Die Umsetzungsbudgets durch Mitgliedsbeiträge bei den organisierten Innenstadtakteuren sind heute gering bzw. bereits fest in etablierte Veranstaltungen und Projekte eingebunden. Darüber hinaus müssen Möglichkeiten entwickelt werden, zusätzliche Gelder zur Umsetzung von Projekten zu generieren. Dies kann über das Sponsoring einzelner Aktionen und Projekte oder auch finanzielle Beiträge weiterer Akteure, denen die Entwicklung der Innenstadt am Herzen liegt, geschehen.

- Organisatorische Tätigkeiten (Erstellung abgestimmter Jahresprojektpläne, Vergabegremium, Arbeits- und Projektgruppen). Die Abwicklung und Umsetzung von Projekten im Rahmen des Förderprogramms erfordert neben den eigentlichen Tätigkeiten auch organisatorische Arbeit. Das Innenstadtmanagement soll sich ebenfalls um die organisatorischen Belange des Projektfonds und des dafür zuständigen Vergabefonds kümmern und somit auch zentrale Schnittstelle zwischen der Verwaltung, den privaten Akteuren und dem Fördermittelgeber sein.

Weitere konkrete Projektideen zur Stärkung der Innenstadt werden gemeinsam mit der AG Innenstadtmanagement entwickelt und auf ihre Umsetzung mit Hilfe des Projektfonds geprüft. Die Ergebnisse werden anschließend in entsprechende Jahresprojektpläne einfließen und sollen in privat-öffentlicher Kooperation umgesetzt werden.

A 2.6 | Entwicklung räumlicher Teilbereiche

Um spürbare Akzente für die zukünftige Innenstadtentwicklung Freisings zu setzen, ist eine Fokussierung von Maßnahmen auf ausgewählte Bereiche notwendig, da die Ressourcen zur Umsetzung von Projekten seitens der Stadt, aber auch seitens des Fördergebers bekanntermaßen begrenzt sind.

Bereits im Zuge der Auseinandersetzung mit den Leitlinien und Entwicklungszielen für die Innenstadt Freisings konnten Bereiche identifiziert werden, in denen eine Entwicklung schwerpunktmäßig erfolgen sollte.

Im weiteren Diskussions- und Bearbeitungsprozess wurden diese Schwerpunkte verfeinert. Es werden folgende Handlungsbereiche vorgeschlagen:



Abb.: Handlungsschwerpunkte im Rahmen des Innenstadt-Entwicklungskonzepts

Aus planerischer Sicht besteht unter diesen Handlungsbereichen die Hauptaufgabe in der Stärkung und Aufwertung der Achse Obere und Untere Hauptstraße als Haupterscheinungsebene Freisings. Um zu funktionieren, benötigt sie flankierende









Maßnahmen. Hier ist zunächst die Schaffung von Parkraum im Westen der Innenstadt zu nennen, ohne den eine Umgestaltung der Hauptachse nicht wirklich sinnvoll erscheint.

Darüber hinaus wird eine Erweiterung der Handelszone vonnöten sein, wie die Analyse deutlich gezeigt hat.



Abb.: Hauptaufgabe Haupterscheinungsebene und ergänzende Bereiche

Bereich Obere und Untere Hauptstraße



Einer der wesentlichen Bereiche, in denen Handlungsbedarf besteht, ist die Achse aus Oberer und Unterer Hauptstraße. Hier ist die städtebauliche Haupterscheinungsebene Freisings, die es zu stärken gilt. Die Neugestaltung des öffentlichen Raums gemäß ihrer neuen Funktion und Gestaltungsabsichten ist das Kernstück dieses Handlungsbereichs. Die Diskussionen mit der Lenkungsgruppe sowie auch die öffentliche Debatte haben deutlich gezeigt, dass auch in der öffentlichen Meinung dieser Bereich als Hauptschauplatz zukünftiger Entwicklungen gilt.

Auch die Installierung einer Projektgruppe, die sich allein mit dem Bereich auseinandergesetzt hat und auch weiterhin auseinandersetzt, lässt erkennen, dass das Thema von herausragender Bedeutung ist.

Geplant sind folgende Teilmaßnahmen:

- Schaffung einer Begegnungszone nach Schweizer Vorbild
- Schaffung von Freiräumen mit Aufenthaltsqualität
- Differenzierung der Profile von Oberer und Unterer Hauptstraße
- Öffnung der Moosach
- Ordnung der Verkehre
- Ordnung der Bushaltestellen
- Herausnahme des motorisierten Individualverkehrs sowie des Parkens

Bereich Wippenhauser Straße / Nähe Karlwirtskreuzung



Es hat sich gezeigt, dass aufgrund der Anordnung der bestehenden Parkierungsanlagen überwiegend im Norden, Osten und Südosten der Innenstadt ergänzend zu der Umgestaltung der Hauptstraße dieser Bereich von entscheidender Bedeutung ist, um den vorhandenen Parkdruck abzufangen und unnötige Parksuchverkehre innerhalb der Hauptstraßenachse zu vermeiden.

Ein genauer Standort steht derzeit noch nicht fest, jedoch sollte er in der Nähe der Karlwirtskreuzung sein, um optimale Effekte zu erzielen. Die Entwicklung kann durch einen privaten Investor erfolgen.

Bereich Umfeld Altstadtgalerie / „Angerbader-Areal“

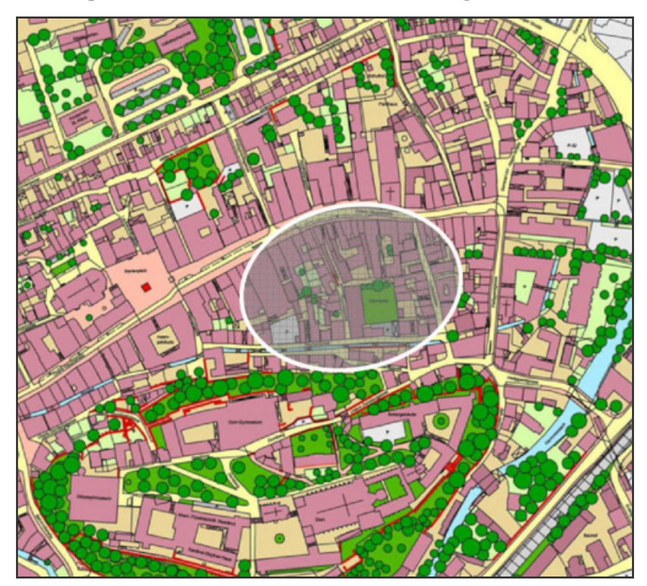


Der Bereich hinter der Altstadtgalerie ist heute durch öffentliche Parkplätze bzw. private Stellplätze für eine solche Lage nicht angemessen genutzt. Hier bietet sich vielmehr die Chance, Raum zu schaffen für eine Erweiterung der Handelszone sowie ergänzenden Parkraum, der sich auch unter der Isarstraße hindurch ziehen könnte. Hierdurch wäre auch die Möglichkeit vorhanden, dem heute unattraktiven Innenstadteingang ein neues Gesicht zu verschaffen.






Bereich zwischen Unterer Hauptstraße und Fischergasse



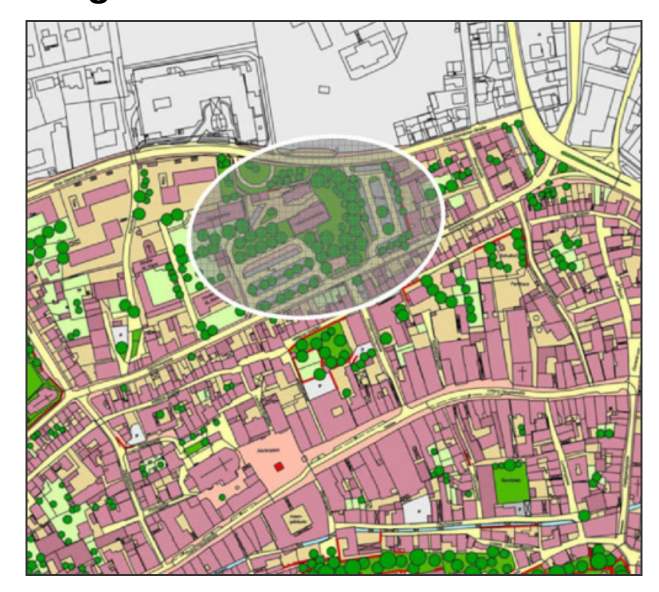
Die Stärkung der Unteren Hauptstraße als Haupthandelslage Freisings ist ein erklärtes Ziel dieser Konzeption. Im Zusammenspiel mit der Einbeziehung von derzeit extensiv genutzten potenziellen Entwicklungsflächen im Bereich des ehemaligen Kinos, Woolworth und „Hummel-Areal" ergibt sich hier ein Potenzial für zukünftige Entwicklungen.

Durch Unterstützung der Grundeigentümer in der Anentwicklung dieser Flächen sollen hier im privaten Bereich Möglichkeiten gefunden werden, insbesondere zur Intensivierung der Einzelhandelsnutzung vorhandene Angebotslücken in der Innenstadt zu schließen.

Als schwierig erweisen sich in diesem Zusammenhang die differenzierte Eigentumssituation sowie die Zuschnitte der hier bestehenden Grundstücke. Jedoch wird dennoch an dem Ziel festgehalten, diesen Bereich mittel- bis langfristig als Entwicklungsfläche nutzen zu können.

Eine aktive Entwicklung wird zunächst nicht angestrebt. Jedoch wird eine Projektvorbereitung durch Eigentümerberatung, städtebauliche Feinuntersuchung, Unterstützung in der Anentwicklung sowie ggf. die Aufstellung eines Bebauungsplans empfohlen.

Bereich des ehemaligen Hofgartens



Der Bereich des ehemaligen Hofgartens ist in größten Teilen nicht mehr in seiner ursprünglichen Form erkennbar. Auch wurden, beispielsweise durch das heute denkmalgeschützte Gebäude der Volkshochschule, Tatasachen geschaffen, die eine Wiederherstellung unmöglich machen. Aus planerischer Sicht sollte dies auch nicht versucht werden.

Im Zuge der Konzeptionsphase wurden verschiedene Szenarien durchgespielt. Hierbei wurde deutlich, dass eine massive Verdichtung von Bebauung gleich welcher Nutzung hier nicht vorstellbar ist. Eine straßenbegleitende Randbebauung entlang der Alois-Steinecker-Straße ist möglich.

Gleichwohl soll der Bereich als Parkierungsstandort unter weitgehendem Erhalt des Grünflächenangebots ausgebaut werden. Die vorhandenen Grünflächen bzw. der Kinderspielplatz werden aufgewertet und profitieren nach Umsetzung des geplanten Altstadtrings von der noch besseren Anbindung an die Innenstadt.

Bereich südlich des Dombergs und Bauhofgelände



Derzeit existiert kein durchgängiger Fußweg entlang des südlichen Dombergbereichs. Der bestehende Fußweg zwischen Herrn- und Schleifermoosach endet in unttraktiver Art und Weise an der Ottostraße. Um von hier wieder in die östliche Innenstadt zu gelangen, muss man dieser stark befahrenen Straße bis zur Heiliggeistgasse folgen. Teil der Entwicklungskonzeption ist daher ein Brückenschlag über die Herrnmoosach im Bereich nördlich des Rewe-Markts. Von hier aus soll zum Sondermüllerweg hin die Fußwegeverbindung sowie der Grünzug am Dombergfuß geschlossen werden. Es bietet sich die Möglichkeit, hier auch einen weiteren attraktiven Spielplatz anzulegen.

Sollte die Möglichkeit bestehen, in dem Bereich südlich der Herrnmoosach zur Ottostraße hin an Grundstücke zu gelangen, bietet sich hier weiterhin die Chance, den Grünzug zu erweitern und damit durch Schaffung einer attraktiveren Blickbeziehung zum Domberg auch zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbilds beizutragen.

Der Nahversorgungsstandort des heutigen Rewe-Markts ist von hoher Bedeutung für die umliegenden Wohnquartiere. Jedoch ist es möglich, die verkehrliche Situation zu entflechten und das Gelände neu zu ordnen. Bei künftigen Entwicklungen ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

Der Bauhof soll einer dem Standort angemessenen höherwertigen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist eine Wohnentwicklung, die auch in Form eines Studentenwohnens vorstellbar ist. Ergänzend hierzu sind Freizeitangebote angedacht.

Wesentlich für die Entwicklung dieses Bereichs sowie auch von entscheidender Bedeutung für die Verknüpfung der Innenstadt mit dem Lerchenfeld ist die Schaffung einer attraktive Fuß- / Radverbindung zwischen Heiliggeistgasse und dem Bereich Bauhof. Hier gibt es verschiedene Probleme zu überwinden, die im Weiteren noch zu klären sind.






A 2.7 | Maßnahmen, Kosten und Finanzierung

Die Beseitigung der städtebaulich funktionalen, strukturellen und gestalterischen Missstände in Freising lässt sich nach Auffassung der Entwurfsverfasser mit nur wenigen wirkungsvollen Maßnahmen erreichen. Zur Verwirklichung der formulierten Ziele wurden abgeleitet aus den Leitlinien insgesamt 23 Maßnahmen entwickelt, die geeignet sind, die Innenstadt Freisings zu verbessern.

Im Sinne einer zielgerichteten und wirkungsvollen Maßnahmenstrategie erfolgt eine Konzentration auf diejenigen Maßnahmen, die aufgrund ihrer ganzheitlichen Wirkung außerordentlich effektreich sind und Impulscharakter haben. Sie sind zumeist geeignet, zum einen gleichzeitig mehrere Ziele zu erreichen und zum anderen, weitere Maßnahmen überwiegend auch im privaten Bereich nach sich zu ziehen. Auf das Benennen nachgeordneter Maßnahmen, die nicht wesentlich für die Entscheidung über Erfolg oder Misserfolg der Innenstadt Freisings sind, wurde im Sinne einer Konzentration auf das Wesentliche verzichtet.

Die festgelegten 23 Maßnahmen sind insofern alle von hoher Bedeutung.

Zur weiteren Strukturierung wurden diese dennoch durch die Lenkungsgruppe in ihrer Bedeutung bzw. ihrer Wirkungskraft für die Verbesserung der Freisinger Innenstadt in 3 Kategorien priorisiert. Die Priorisierung diente als Basis zur Ableitung der im Kapitel 3.1 beschriebenen Umsetzungsstrategie.

A 2.8 | Maßnahmen



Abb.: Standorte der verortbaren Maßnahmen

1. Einzelhandelsentwicklungskonzept Gesamtstadt | 2. Gestaltungsleitlinie Städtebau – Gestaltungsfibel | 3. Beleuchtungskonzept | 4. Parkraumkonzept Innenstadt | 5. Beschilderung / Wegweisung | 6. Altstadtring | 7. Ein- und Ausstiegshalt Touristenbusse und Busparkplatz Touristenbusse | 8. Gestaltung Innenstadteingänge/-zufahrten | 9. Parkierungsanlage westliche Altstadt | 10. Neugestaltung Hauptstraße einschl. Moosachöffnung | 11. Entwicklung Angerbader-Areal | 12. Entwicklung Hummel-Areal | 13. Entwicklung Bauhof | 14. Neuordnung Rewe-Areal | 15. Freiraumkonzept (Domberg Süd) | 16 Anbindung Lerchenfeld (Fuß / Rad) | 17. Umgestaltung Hofgarten | 18. Fortführung der Lenkungsgruppe als „Innenstadtbeirat“ | 19. Evaluierung des Projektes | 20. Innenstadtmanagement | 21. Projektfonds | 22. Kommunales Förderprogramm | 23. Freising Festival

Die 23 Maßnahmen werden nachfolgend zunächst jeweils mit einem eigenen Steckbrief beschrieben. Aus der angehängten Tabelle ergeben sich weitere, detaillierte Informationen zu den einzelnen Maßnahmen sowie ein wertvoller Gesamtüberblick. Die gutachterlichen Aussagen zur Förderfähigkeit stehen dabei unter dem Vorbehalt der Prüfung durch die ROB.

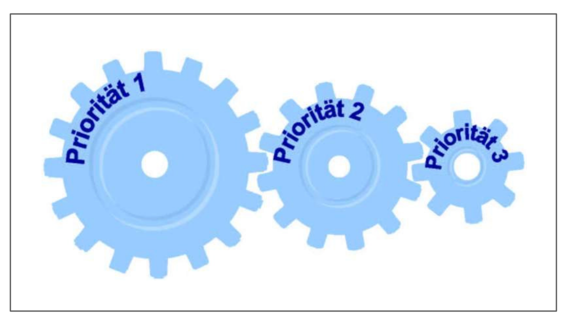






23 Maßnahmen zur Verbesserung der Freisinger Innenstadt

08 | Gestaltung Innenstadteingänge
03 | Beleuchtungskonzept
02 | Gestaltungsleitlinie Städtebau
07 | Touristenbusse
06 | Altstadtring
09 | Parkierungsanlage westliche Altstadt
21 | Projektfonds
22 | Kommunales Förderprogramm
23 | Freising Festival
04 | Parkraumkonzept Innenstadt
10 | Gesamtkonzept Gestaltung Hauptstraße
12 | Entwicklung Hummelareal
05 | Beschilderungs- / Wegweisung
01 | Einzelhandelsentwicklungskonzept Gesamtstadt
20 | Innenstadtmanagement
15 | Freiraumkonzept
13 | Entwicklung Bahnhof
18 | Fortführung Lenkungsgruppe
11 | Entwicklung Angerbader-Areal
14 | Rewe-Areal
17 | Umgestaltung Hofgarten
16 | Anbindung Lerchenfeld
19 | Evaluierung des Programms



1 | Einzelhandelsentwicklungskonzept Gesamtstadt

Zur Wahrung der Belange der Innenstadt soll eine verbindliche „Planungsleitlinie Gesamtstadt" zur Einzelhandelsentwicklung aufgestellt werden. Durch förmlichen Beschluss werden hierin zentrale Versorgungsbereiche und eine „Freisinger Sortimentliste" festgelegt, die als Grundlage zur baurechtlichen Steuerung künftiger Einzelhandelsentwicklungen in der Gesamtstadt dienen.



Kategorie

Übergeordnete Konzepte

Priorität

1

Ziel

- Sicherung und Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
  - Sicherung der Nahversorgung
  - Stärkung der zentralen Funktion der Innenstadt
  - Umgang mit nicht-integrierten Einkaufslagen

Umsetzungsschritte

- 2 Workshops (Konzeption; Umsetzung)
- Fachgutachterliche Konzeption, Beteiligung der lokalen Verantwortlichen und Träger öffentlicher Belange
- Beschluss im Stadtrat

Maßnahmenträger

Stadt Freising

Zeitliche Umsetzung / Dauer

0 (markiert) 1 2 3 4

Kosten

Ca. 15.000 EUR (2011)

Förderfähigkeit

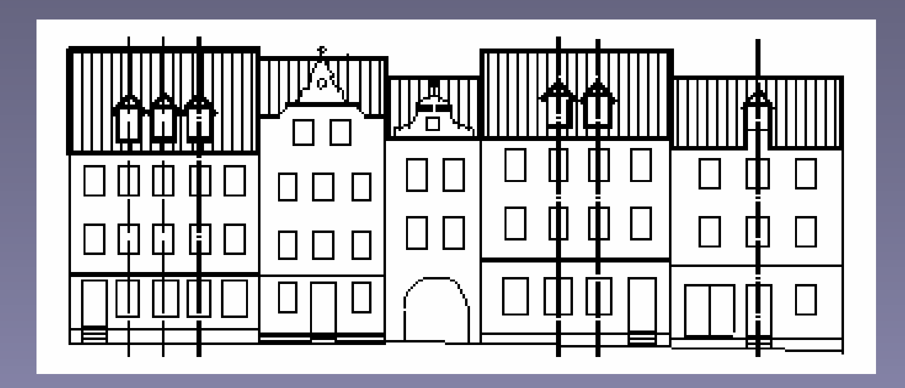
✓






2 | Gestaltungsleitlinie Städtebau – Gestaltungsfibel

In der Wahrnehmung der Innenstadt als „Gesamtkunstwerk“ (Zitat Rube) spielt jedes einzelne Gebäude und damit jeder Eigentümer oder Gewerbetreibender eine Künstlerrolle. Um ein einheitliches, harmonisches Kunstwerk zu erhalten, soll eine Gestaltungsleitlinie / -fibel erarbeitet und in Form einer Broschüre zur Verfügung gestellt werden. Die Erarbeitung soll in engem Dialog mit Interessensvertretern und Gestaltungsbeirat erfolgen und zur Sondernutzungssatzung und Werbeanlagen-satzung abgegrenzt werden.



Kategorie

Übergeordnete Konzepte

Priorität

2

Ziel

- Schaffung eines „City Commitments“
- Stärkung der Potenziale
- Erhalt der historischen Baustruktur und –kultur
- Verbesserung Erscheinungsbild / Image
- Qualitätsverbesserung

Umsetzungsschritte

- Inhaltlicher Abstimmungsprozess zur Erarbeitung
- Erstellen einer Broschüre

Maßnahmenträger

Stadt Freising

Zeitliche Umsetzung / Dauer

0	1	2	3	4

Kosten

Ca. 50.000 EUR
davon 2012: 25.000

Förderfähigkeit

✓



3 | Beleuchtungskonzept

Mit Hilfe eines Beleuchtungskonzepts für den öffentlichen und privaten Bereich, insbesondere Straßen-, Fassaden - und Schaufensterbeleuchtung sowie durch ergänzende Vorschläge zur Illumination des öffentlichen Raumes (z.B. der Moosach) soll das Erscheinungsbild und damit die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt deutlich verbessert werden. Die Maßnahme ist auch eingebunden in die Neugestaltung der Hauptstraße.



Kategorie

Übergeordnete Konzepte

Priorität

3

Ziel

- Erscheinungsbild, Gestaltqualität, Aufenthaltsqualität und Image verbessern
- Atmosphäre schaffen

Umsetzungsschritte

- Konzepterstellung
- Umsetzung im Rahmen der Neugestaltung Hauptstraße bzw. privat, (ggf. Projektfonds)

Maßnahmenträger

Stadt Freising / Private

Zeitliche Umsetzung / Dauer

0 (markiert) 1 2 3 4

Kosten

Ca. 20.000 EUR

Förderfähigkeit

✓



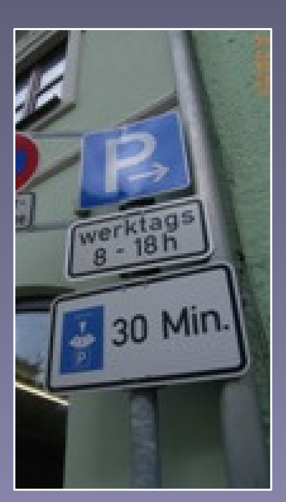



4 | Parkraumkonzept Innenstadt

Im Sinne einer Verkehrslenkung soll das heutige Parkraumkonzept hinsichtlich Angebot, Parkdauer und Tarifstruktur etc. überprüft und überarbeitet werden. Langfristig soll ein sogenanntes „dynamisches Parkleit-system“ installiert werden, d.h die (digitale) Anzeige freier öffentlicher Stellplätze entlang des Altstadtrings.







Kategorie

Übergeordnete Konzepte

Priorität

1

Ziel

- Schaffung eines abgestimmten und ablesbaren Gesamtkonzeptes zur Verbesserung der Auffindbarkeit und Erreichbarkeit der Innenstadt (Parkring)

Umsetzungsschritte

- Konzepterstellung
- Umsetzung abhängig von Ergebnis
- Angestrebt: Dynamisches Parkleitsystem

Maßnahmenträger

Stadt Freising

Zeitliche Umsetzung / Dauer

0	1	2	3	4

Kosten

Ca. 15.000 EUR (2012 nur Konzept)
Kosten für ein dynamisches Parkleitsystem derzeit nicht zu quantifizieren

Förderfähigkeit

--

5 | Beschilderung / Wegweisung

Die Wegweisung und Beschilderung für den motorisierten Individualverkehr bzw. den Fuß/Radverkehr soll überprüft und ggf. ergänzt bzw. verbessert werden. Die Maßnahme betrifft nicht nur die Innenstadt selbst, sondern auch die Zufahrten von Außen.



Kategorie

Verkehr Innenstadt / Gesamtstadt

Priorität

2

Ziel

- Verbesserung Auffindbarkeit der Innenstadt,
- Verkehrsreduzierung

Umsetzungsschritte

- Bestandserhebung
- Mängelanalyse
- Konzept
- Umsetzung

Maßnahmenträger

Stadt Freising

Zeitliche Umsetzung / Dauer

0	1	2	3	4

Kosten

Ca. 6.000 EUR

Förderfähigkeit

✓









6 | Altstadtring

Zur Verbesserung der Auffindbarkeit und zur Reduzierung der Fahrleistung ist das Schaffen eines „echten Altstadtrings“ angedacht. Durch Aufhebung des Einbahnverkehrs in der Alois-Steineckerstraße und der Kammergasse kann die Kammergasse als Fahrradstraße / Anwohnerstraße herabgestuft werden. Zur Umsetzung müssen insbesondere die beiden Kreuzungen Haydstraße / Wippenhauserstraße bzw. Mainburger Straße / Alois-Steineckerstraße auf ihre Leistungsfähigkeit überprüft und falls erforderlich umgestaltet werden.





Kategorie

Verkehr Innenstadt / Gesamtstadt

Priorität

3

Ziel

- Verbesserung der äußeren Verkehrsführung und Auffindbarkeit
- Reduzierung des Verkehrs

Umsetzungsschritte

- Machbarkeitsprüfung
- planerische Vorbereitung zur Umgestaltung der Kreuzungen Hayd- / Wippenhauser Str und Alois-Steinecker- / Mainburger Str; und zur Umgestaltung Kammergasse

Maßnahmenträger

Stadt Freising

Zeitliche Umsetzung / Dauer

0	1	2	3	4

Kosten

Ca. 45.000 EUR für Machbarkeitsstudie
davon 2011: 5.000 | 2012: 40.000
Kosten für die Umsetzung des Altstadtrings derzeit nicht zu quantifizieren

Förderfähigkeit

--

7 | Ein- und Ausstiegshalt Touristenbusse und Busparkplatz Touristenbusse

Damit Touristenbusse die Innenstadt nicht weiter belasten, ist zum Aus- und Einsteigen im Bereich nahe der Karlwirtskreuzung (Johannisstraße oder Wippenhauser Straße) eine Ein- und Ausstiegshaltestelle mit Infopoint vorgesehen. Die Touristen gehen dann zu Fuß von hier aus in die Innenstadt und kommen zum Wiedereinsteigen an diesen Ort zurück. Außerhalb der Innenstadt wird ein Parkplatz für Touristenbusse geplant und hergestellt. Den Parkplatz sollen die Busfahrer während der Wartezeit anfahren, nachdem die Touristen in der Innenstadt ausgestiegen sind.





Kategorie

Verkehr Innenstadt / Gesamtstadt

Priorität

3

Ziel

- Reduzierung nicht notwendiger Busverkehre in der Innenstadt
- Frequenzerhöhung Passanten in der Oberen Hauptstraße

Umsetzungsschritte

- Standortsuche, Planung und der Umsetzung des Busparkplatzes einschließlich Beschilderung
- konkrete Umsetzungsplanung des Ein- und Ausstiegs mit Infopoint

Maßnahmenträger

Stadt Freising

Zeitliche Umsetzung / Dauer

0	1	2	3	4

Kosten

Ca. 75.000 EUR
Parkplatz derzeit nicht zu quantifizieren

Förderfähigkeit

--





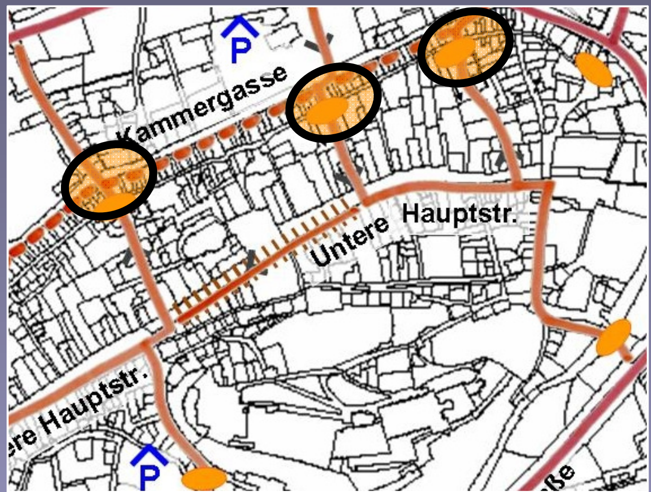




8 | Gestaltung Innenstadteingänge / -zufahrten

Um den nicht notwendigen Verkehr aus der Innenstadt heraus zu halten, sollen an den Innenstadteingängen optische „Zufahrts-barrieren“ hergestellt werden, an denen durch gestalterische Abgrenzung (z.B. Auf-pflasterung) der Wechsel von Außen nach Innen ablesbar wird. Vorerst soll dies bei den drei Zufahrten von der Kammergasse (Ziegel-gasse, Amtsgerichstgasse, Weizengasse) erfolgen. Im Bereich an der Karlwirtskreuzung soll der Innenstadteingang im Zuge der Neu-gestaltung der Hauptstraße hergestellt werden.





Kategorie

Verkehr Innenstadt / Bauliche Maßnahmen

Priorität

1

Ziel

- Nur noch notwendiger Verkehr in der Innenstadt
- Abgrenzung Innen - Außen

Umsetzungsschritte

- Konkrete Planung
- Umsetzung (Baumaßnahme)

Maßnahmenträger

Stadt Freising

Zeitliche Umsetzung / Dauer

0	1	2	3	4

Kosten

Ca. 120.000 EUR (2012)

Förderfähigkeit

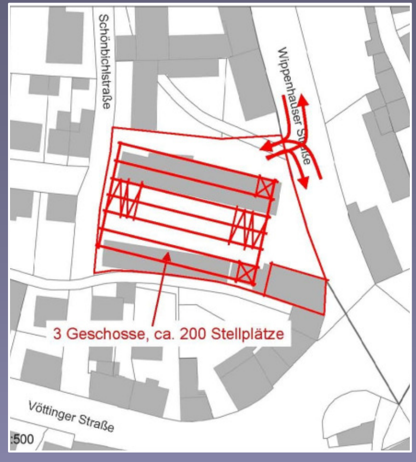
✓

9 | Parkierungsanlage westliche Altstadt

Zur Kompensation des Angebotsdefizits an öffentlichen Parkplätzen im Westen der Innenstadt soll ein öffentliches Parkhaus im Westen nahe der Karlwirtskreuzung errichtet werden.

Die exakte Lage hängt von der Grundstücksverfügbarkeit ab.Mit dieser Maßnahme werden auch die Besucherströme in die Obere Hauptstraße gelenkt.







Kategorie

Verkehr Innenstadt / Gesamtstadt

Priorität

1

Ziel

- Verbesserung Erreichbarkeit und Auffindbarkeit der Innenstadt durch Herstellung eines Parkrings
- Frequenzbringer Obere Hauptstraße

Umsetzungsschritte

- Machbarkeitsstudie
- Investorenansprache
- Entwicklungskonzept
- Baurecht
- Vertragliche Vereinbarung
- Maßnahme sollte vor Umgestaltung Hauptstraße umgesetzt werden

Maßnahmenträger

Stadt Freising

Zeitliche Umsetzung / Dauer

0	1	2	3	4

Kosten

Ca. 50.000 EUR (nur Planung),
davon 2011: 10.000 | 2012: 20.000;
Umsetzung: derzeit nicht zu quantifizieren

Förderfähigkeit

✓






10 | Neugestaltung Hauptstraße einschließlich Moosachöffnung

Die Neugestaltung der Hauptstraße in der Qualität einer „Begegnungszone“ mit Öffnung der Moosach im Bereich der Oberen Hauptstraße dürfte eine der zentralen Maßnahmen zur Entwicklung der Innenstadt werden. Dabei geht es bei weitem nicht nur um eine Imageverbesserung für die Innenstadt. Wesentlich sind die verkehrliche Neuorganisation und eine einheitliche Neugestaltung zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und zur Frequenzerhöhung.

Die Vorbereitung der Umsetzung hat mit der Installation einer Arbeitsgruppe „Neugestaltung Hauptstraße“ bereits begonnen.





Kategorie

Bauliche Maßnahmen

Priorität

1

Ziel

- Verkehrliche Neuordnung der Hauptstraße als Begegnungszone mit Ladezone und erforderlichen Taxi- und Behindertenstellplätzen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Erscheinungsbildes der „Haupterscheinungsebene“
- Imageverbesserung
- Funktionsverbesserung

Umsetzungsschritte

- AG Neugestaltung Hauptstraße ist bereits installiert, dort Klärung der funktionalen, technischen, emotionalen, sozialen etc. Rahmenbedingungen /Entwurfsvorgaben für einen Realisierungsentwurf (ggf. Realisierungswettbewerb) einschl. Testentwurf und Studentischer Entwurf.
- Bauliche Umsetzung voraussichtlich in Bauabschnitten (Obere, „Mittlere“ und Untere Hauptstraße)

Maßnahmenträger

Stadt Freising

Zeitliche Umsetzung / Dauer

0	1	2	3	4

Kosten

Ca. 175.000 EUR (Konzept)
davon 2011: 100.000 | 2012: 75.000
Ca. 5.500.000 EUR (Umsetzung)

Förderfähigkeit

✓

→ Begegnungszone





Anforderungen an die Begegnungszone:

Einbauten und Gestaltung

- „Entrümpelung“
- Harmonisierung Stadtmöblierung / Sondereinbauten
- Beschilderungssystem, „Litfaßsäule“, Gestaltung soll Schilder ersetzen
- Beleuchtung
- Belag (Pflaster, Berücksichtigung Lärmschutz): „platzartige“ Gestaltung, keine „linienhaften“ Einbauten (keine Bevorrechtigung einzelner Verkehrsarten)

Anforderungen an die Begegnungszone:

Ergebnisse der AG Bus

- Erhaltung der „Stammstrecke“: der Bus fährt durch die Hauptstraße
- ggf. Überprüfung bei Taktverdichtung
- Haltestellen Marienplatz und Amtsgerichtsgasse werden zusammengelegt
- Eine zusätzliche Haltestelle stadteinwärts hinter der Karlwirtkreuzung wird geschaffen
- Buskaps mit 18cm Einstiegshöhe

Anforderungen an die Begegnungszone:

Fahrrad

- Befahrbarkeit für Fahrradfahrer auch in Gegenrichtung
- Keine Fahrradspur (aber Sicherheitsraum im Begegnungsfall)
- Fahrradfreundlicher Belag
- Fahrradabstellanlagen: dezentral angeordnet und rahmenabschließbar

Weiteres Verfahren

- Abgrenzung
  - Wegeverbindungen, einmündende Straßen
- Schrittweise Definition der Entwurfsrahmenbedingungen
- Testentwurf, Studentischer Entwurf
- Vorbereitung Auslobung Wettbewerbsverfahren
- Umsetzung
  - finanzierbare Teilstücke
  - Erlebbarer Prozess






11 | Entwicklung Angerbader-Areal

Die Entwicklung des Areals an der Angerbadergasse zwischen Altstadtgalerie und Saturn wird als bedeutende Chance gesehen, das vorhandene Angebotsdefizit im Handelsbereich zu decken. Das Areal soll daher als Einzelhandelsstandort ggf. sogar kombiniert mit Freizeitnutzung (Kino) entwickelt werden. Für die Umsetzung ist an einen Investorenwettbewerb gedacht.



Kategorie

Entwicklung untergenutzter Grundstücke / Anstoß privater Maßnahmen

Priorität

1

Ziel

- Schließen von Angebotslücken und Ansiedlung von fehlenden Sortimenten durch Wachstumsstrategie,
- Kaufkraftbindung
- Städtebauliche Neuordnung am Innenstadteingang

Umsetzungsschritte

- Markteinschätzung
- Definition Anforderungen und Rahmenbedingungen zur Vorbereitung Investorenwettbewerb einschl. städtebauliche Feinuntersuchung
- Grundstücksveräußerung
- Umsetzung privat

Maßnahmenträger

Anschub Stadt Freising / Private (noch offen)

Zeitliche Umsetzung / Dauer

0	1	2	3	4

Kosten

Ca. 50.000 EUR
davon 2011: 10.000 | 2012: 40.000

Förderfähigkeit



12 | Entwicklung Hummel-Areal

Zwischen der Hummelgasse und der Unteren Hauptstraße bestehen derzeit untergenutzte Grundstücksbereiche. Durch Unterstützung der Grundeigentümer in der Anentwicklung dieser Flächen sollen hier im privaten Bereich Möglichkeiten gefunden werden, insbesondere zur Intensivierung der Einzelhandelsnutzung vorhandene Angebotslücken in der Innenstadt zu schließen.





Kategorie

Entwicklung untergenutzter Grundstücke / Anstoß privater Maßnahmen

Priorität

2

Ziel

- Schließen von Angebotslücken und Ansiedlung von fehlenden Sortimenten durch Wachstumsstrategie
- Kaufkraftbindung

Umsetzungsschritte

- Projektvorbereitung durch Eigentümer-beratung
- städtebauliche Feinuntersuchung
- Unterstützung in der Anentwicklung
- ggf. Bebauungsplan

Maßnahmenträger

Stadt Freising

Zeitliche Umsetzung / Dauer

0	1	2	3	4

Kosten

Ca. 50.000 EUR
davon 2011: 10.000 | 2012: 40.000

Förderfähigkeit

✓






13 | Entwicklung Bauhof

Der Bereich um den Bauhof soll als attraktiver und stadtnaher Wohnstandort unmittelbar an der Isar, ggf. in besonderer Wohnform (z.B. Studentisches Wohnen), entwickelt werden.



Die Anforderungen an die Fußwegeverbindung Lerchenfeld – Innenstadt (Maßnahme 16) sollen dabei besonders beachtet werden.

Kategorie

Entwicklung untergenutzter Grundstücke / Stadtplanerische Vertiefung

Priorität

3

Ziel

- Entwicklung der Wohnfunktion im Innenstadtbereich
- Verbesserung Anbindung Lerchenfeld an die Innenstadt

Umsetzungsschritte

- Überprüfung Bebauungsplan auf Zielkonformität, ggf. Modifikation, Umsetzung
- Maßnahme muss ggf. Fuß- / Radverbindung in Richtung Lerchenfeld berücksichtigen (16)

Maßnahmenträger

Stadt Freising

Zeitliche Umsetzung / Dauer

0	1	2	3	4

Kosten

Kosten derzeit nicht zu quantifizieren

Förderfähigkeit

✓

14 | Neuordnung Rewe-Areal

Im Bereich um den Rewe-Markt soll eine Städtebauliche Feinuntersuchung zur Neuordnung durchgeführt werden. Dabei soll eine prinzipielle, im Erscheinungsbild harmonische Neuordnung erfolgen, wobei grundsätzlich der Erhalt der Nahversorgungsfunktion und der Ausbau der Wohnfunktion im Vordergrund stehen sollen.



Kategorie

Stadtplanerische Vertiefung

Priorität

3

Ziel

- Erhalt der Nahversorgungsfunktion
- Stärkung der Wohnfunktion
- Behebung städtebaulicher und stadtstruktureller Missstände

Umsetzungsschritte

- Städtebauliche Feinuntersuchung
- Bebauungsplan

Maßnahmenträger

Stadt Freising

Zeitliche Umsetzung / Dauer

0 1 2 3 4 (markiert: 0)

Kosten

Ca. 10.000 EUR

Förderfähigkeit

✓






15 | Freiraumkonzept (Domberg Süd)

Südlich des Dombergs soll im Bereich Moosach / Dombergfuß ein Freiraumkonzept erarbeitet werden. Besonderer Beachtung gilt dabei der Fuß- / Radwegeführung, die heute abprupt auf der Bundesstraße endet. Hier ist eine Wegedurchbindung zum Sondermüllerweg und zum Dom erforderlich. In diesem Zusammenhang ist evtl. auch das Schaffen eines weiteren Spielplatzes angedacht.



Kategorie

Freiraumentwicklung /
Fuß- und Radverbindungen

Priorität

3

Ziel

- Schließen Grünzug am Dombergfuß
- Verbesserung Fußwegesystem

Umsetzungsschritte

- Erarbeitung Freiraumkonzept
- Ableitung Umsetzungsplanung Fußwegeverbindung
- Grundstückssicherung
- Umsetzung

Maßnahmenträger

Stadt Freising

Zeitliche Umsetzung / Dauer

0	1	2	3	4

Kosten

Ca. 15.000 EUR (2012)

Förderfähigkeit

✓

16 | Anbindung Lerchenfeld (Fuß / Rad)

Zwischen Innenstadt und Siedlungsgebieten südöstlich der Bahnlinien und der Isar / Lerchenfeld soll eine auch für mobilitätseingeschränkte Personen, Radfahrer, Eltern mit Kinderwagen etc. attraktive Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen werden. Da dies wegen der Höhenverhältnisse durch die Lage der Bahnlinie, der Bundesstraße und der Moosach eventuell nicht an der heutigen Stelle möglich ist, muss ggf. auch eine alternative Wegeführung über das Bauhofgelände untersucht werden.





Kategorie

Freiraumentwicklung /
Fuß- und Radverbindungen

Priorität

1

Ziel

- Verbesserung Anbindung Lerchenfeld zu Fuß / per Rad

Umsetzungsschritte

- Planerische Vorbereitung
- Ingenieurstechnische Machbarkeitsprüfung im Bereich Heiliggeistgasse
- Ggf. Alternative Standortuntersuchung
- Grundstückssicherung
- Umsetzung

Maßnahmenträger

Stadt Freising

Zeitliche Umsetzung / Dauer

0	1	2	3	4

Kosten

Vorbereitung: ca. 25.000 EUR (2012)
Umsetzung: derzeit nicht zu quantifizieren

Förderfähigkeit

✓









17 | Umgestaltung Hofgarten

Der Bereich des ehemaligen Hofgartens soll unter Neuordnung und ggf. Ergänzung der Parkierungsfunktion (ebenerdig und / oder unterirdisch) entwickelt werden. Wichtig sind in diesem Zusammenhang der Erhalt und die Stärkung der Grünfunktion (Park mit Spielflächen). Das Parken am Hofgarten soll mit dem Parken beim Hotel und dem Parken am Krankenhaus so verknüpft werden, dass Zu- und Abfahrten auffindbar werden und der Zugang zur Innenstadt attraktiv wird.





Kategorie

Freiraumentwicklung /
Fuß- und Radverbindungen

Priorität

2

Ziel

- Parkring zur Verbesserung Auffindbarkeit und Reduzierung unnötiger Verkehr
- Verbesserung Fußwegeverbindung nördl. Parkplätze / Innenstadt
- Entwicklung Freiraumfunktion

Umsetzungsschritte

- Planerische Vorbereitung
- Umsetzung
- Maßnahme abhängig von umsetzbarer Parkplatzzahl im Westen (9)

Maßnahmenträger

Stadt Freising

Zeitliche Umsetzung / Dauer

0	1	2	3	4

Kosten

Ca. 50.000 EUR
Baumaßnahme derzeit nicht zu quantifizieren

Förderfähigkeit

✓

18 | Fortführung der Lenkungsgruppe als „Innenstadtbeirat“

Die Fortführung der Lenkungsgruppe ist ein wichtiger Baustein, um die erfolgreiche Interdisziplinarität im Projekt zu erhalten. Dieser Beirat soll dabei als Steuerungsgremium bei allen innenstadtrelevanten Entwicklungen und Projekten dienen und den Gesamtprozess zu aller Erfolg weiter in die richtige Richtung steuern.



Kategorie

Administration / Prozessführung

Priorität

1

Ziel

- Gewährleistung der Konzeptkongruenz aller die Innenstadt betreffenden Projekte und Planungen
- Möglichkeit zur Kurskorrektur
- Wahrung des interdisziplinären Blickwinkels

Umsetzungsschritte

- Vorerst 3 Sitzungen p.a.

Maßnahmenträger

Stadt Freising

Zeitliche Umsetzung / Dauer

0	1	2	3	4

Kosten

Ca. 36.000 EUR
davon 2011: 12.000 | 2012: 12.000

Förderfähigkeit

✓






19 | Evaluierung des Projektes

Da eine Innenstadtentwicklung immer ein dynamisches Konstrukt ist, sollen nach ca. 2-3 Jahren eine Überprüfung der Zielerreichung und eine Bewertung des Projektes erfolgen, so dass ggf. eine Kurskorrektur erfolgen kann. Damit bleiben auch in Zukunft für den Fall sich ändernder Rahmenbedingungen die Ziele der Innenstadt erreichbar.



Kategorie

Administration / Prozessführung

Priorität

1

Ziel

- Qualitätssicherung
- ggf. Möglichkeit zur Kurskorrektur und Anpassung an aktuelle Entwicklungen

Umsetzungsschritte

- Zwischenbericht zur Zielerreichung
- Vorstellung in der Lenkungsgruppe

Maßnahmenträger

Stadt Freising

Zeitliche Umsetzung / Dauer

0	1	2	3	4
		[markiert]		

Kosten

Ca. 5.000 EUR

Förderfähigkeit

✓



20 | Innenstadtmanagement

Als zentraler „Kümmerer“ für die Belange der Innenstadt soll ein Innenstadtmanagement eingerichtet werden, das Ansprechpartner für Gewerbeverein und EFI, Initiator, Moderator und Ratgeber für Maßnahmen zur Innenstadtaufwertung sein wird. Der Innenstadtmanager betreibt außerdem die Verwaltung des Projektfonds und unterstützt bei der Mitglieder- und Mittelakquisition.

Das Aufgabenspektrum des Innenstadtmanagements umfasst die folgenden Tätigkeiten:

- Interessensvertretung / Mittler
- Verwaltung des Projektfonds (Jahresprojektpläne, Anträge etc.)
- Umsetzungsbegleitung der Maßnahmen aus der Innenstadtkonzeption (Marketing, Interessensvertretung, Moderation und Ansprechpartner)
- Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand (Immobilien, Läden und Betriebe, Personal)
- Flächen- und Branchenmanagement
- Mitgliedergewinnung und Mittelakquisition
- Vermarktung des Gesamtstandortes Innenstadt



Kategorie

Akteursebene / Beratung / Anstoß privater Maßnahmen

Priorität

1

Ziel

- Unterstützung der privat-öffentlichen Kooperation zur Aufwertung der Innenstadt

Umsetzungsschritte

- AG Innenstadtmanagement erarbeitet Arbeitsprogramm und Zeitplan

Maßnahmenträger

Stadt Freising

Zeitliche Umsetzung / Dauer

0	1	2	3	4

Kosten

Ca. 132.000 EUR
davon 2011: 24.000 | 2012: 63.000

Förderfähigkeit

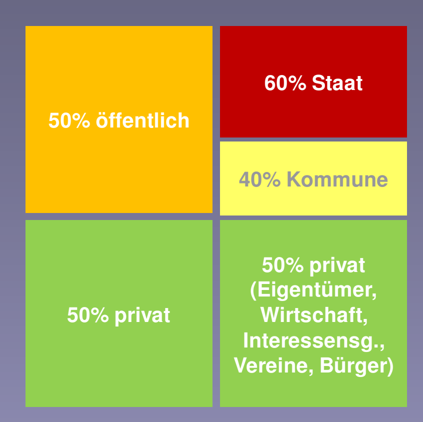
✓






21 | Projektfonds

Mit Hilfe des Projektfonds können kleinere Maßnahmen und Aktionen in privat-öffentlicher Kooperation angestoßen und umgesetzt werden. Diese müssen dem Ziel der Stärkung der Innenstadt dienen, müssen innerhalb des festgelegten Bereiches ihre Wirkung entfalten und dürfen nicht nur einzelnen Personen zugute kommen. Die Gelder setzen sich dabei je zur Hälfte aus privaten und öffentlichen Mitteln zusammen. Ein erster Jahresprojektplan wird in Zusammenarbeit mit der AG Innenstadtmanagement erstellt, die entsprechenden Strukturen (Vergabegremium und -richtlinien) wurden ebenfalls gemeinsam erarbeitet.



Kategorie

Akteursebene / Beratung / Anstoß privater Maßnahmen

Priorität

1

Ziel

- Aktivierung und Unterstützung von gemeinschaftlichen privaten Maßnahmen

Umsetzungsschritte

- Erstellung Jahresprojektplan durch AG Innenstadtmanagement
- Akquirierung privaten Kapitals
- Maßnahme ist notwendiger Bestandteil im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Maßnahmenträger

Stadt Freising / Private

Zeitliche Umsetzung / Dauer

0	1	2	3	4

Kosten

Ca. 80.000 EUR
davon 2011: 10.000 | 2012: 20.000

Förderfähigkeit

✓

22 | Kommunales Förderprogramm

Mit einem jährlich neu aufgelegten Programm sollen private Maßnahmen zur Bestandsverbesserung gefördert werden. Gedacht ist zum Beispiel an Projekte oder Wettbewerbe, bei denen z.B. nach Themen bauliche Verbesserungen an Privatgebäuden, in Schaufenstern, bei Werbeanlagen o.ä. mit Zuschüssen unterstützt werden.



Kategorie

Akteursebene / Beratung / Anstoß privater Maßnahmen

Priorität

2

Ziel

- Unterstützung Privater bei der Umsetzung der Sanierungsziele zur Bestandsverbesserung

Umsetzungsschritte

- Jährliche Vorbereitung durch die Lenkungsgruppe

Maßnahmenträger

Stadt Freising

Zeitliche Umsetzung / Dauer

0	1	2	3	4

Kosten

Ca. 50.000 EUR
davon 2012: 10.000

Förderfähigkeit

✓






23 | Freising Festival

Unter dem Begriff „ Freising Festival“ ist ein überregional bedeutendes Kulturprojekt geplant. In Zusammenarbeit mit einem namhaften Symphonieorchester soll dabei an der Schnittstelle zwischen klassischer Musik, Jazz, Theater und Lesung in Zusammenarbeit mit den örtlichen Kulturschaffenden ein mehrwöchiges, jährlich stattfindendes Festival durchgeführt werden, das durch „Bespielen“ unterschiedlichster Aufführungsorte in der Innenstadt zur Förderung der Innenstadtbelebung beiträgt.



Kategorie

Image / Positionierung

Priorität

1

Ziel

- Kulturelle Inszenierung und Belebung der Innenstadt
- Imageverbesserung zur überregionalen Positionierung

Umsetzungsschritte

- Arbeitsgruppe
- Konzeption
- Businessplan
- Abstimmung Veranstaltungsflächen
- Sponsorenansprache
- Umsetzungsvorbereitung
- Marketing

Maßnahmenträger

Stadt Freising / Private

Zeitliche Umsetzung / Dauer

0	1	2	3	4

Kosten

Kosten derzeit nicht zu quantifizieren

Förderfähigkeit

--

Empfehlungen

Ergänzend zu den benannten Maßnahmen wurden weitere Maßnahmen empfohlen, die aber zum Teil weit über die Aufgabe der Innenstadtentwicklung hinausgehen. Sie werden daher als Empfehlungen ergänzt.

Stadtentwicklungskonzept

Zur Verankerung des Innenstadt-Entwicklungskonzeptes im gesamtstädtischen Kontext und zur Sicherung der innerstädtischen Ziele im Zuge sonstiger Entwicklungen innerhalb der gesamten Stadt Freising wird die Erarbeitung eines Integrierten Gesamt-Stadtentwicklungskonzeptes empfohlen. So ist insbesondere die Einbindung der verkehrlichen Ziele in einen gesamtstädtischen Kontext und die Sicherung der Innenstadt als Handelsschwerpunkt durch verbindliche Entwicklungsplanungen auf Gesamtstadteben von gößter Bedeutung.

Aber auch vor dem Hintergrund der Bedeutung der Positionierung und der Imagebildung bedarf es der Entwicklung gesamtstädtischer Leitlinien als Basis jeglicher zukünftigen Entwicklung der Stadt. Ein integriertes Stadtentwicklungskonzept wird daher dringend empfohlen.

Marketing- und Imagekampagne Freising

Abgeleitet aus den Erkenntnissen der Positionierungsschwächen und der zum Teil mangelnden Identifikation der Freisinger Bevölkerung und der Studenten mit ihrer Stadt wird eine Marketing- und Imagekampagne empfohlen. Die Kampagne sollte sich sowohl nach Außen als auch nach Innen an die eigene Bevölkerung, die Gewerbetreibenden und insbesondere auch an die Studentenschaft richten.

Management- und Organisationskonzept Freising

Im Zuge der Bearbeitung hat sich herausgestellt, dass auf gesamtstädtischer Ebene die Bereiche Wirtschafts- und Standortförderung, Tourismus und Stadtmarketing noch nicht ausreichend ausgeprägt sind bzw. eine Vernetzung der bestehenden Aktivitäten kaum stattfindet. Mit Hilfe eines Management- und Organisationskonzepts sollen die bisherigen Anstrengungen gebündelt und gemeinsam mit dem Innenstadtmanagement in eine arbeitsfähige Organisationsstruktur gebracht werden.

Investitionsumfeld

Zwar verfolgen die festgelegten Maßnahmen grundsätzlich auch das Ziel der Schaffung von Investitionsanreizen für die Privatwirtschaft. Sie können insofern grundsätzlich als „passive Investitionsanreize“ verstanden werden. Indem der Standort Freising an Attraktivität gewinnt, wird er auch als Investitionsstandort zunehmend attraktiv.

Dennoch wird empfohlen, ergänzend auch über „aktive Investitionsanreize“ bzw. zumindest über die Verbesserung des Investitionsumfeldes durch kritisches Überprüfen von Investitionshemmnissen nachzudenken. Hierzu gehört z.B. die Überprüfung oder Modifizierung der Stellplatzablösesatzung.

Verzicht auf Maßnahmen

Es soll auch erwähnt werden, dass für folgende Inhalte bewusst keine Maßnahme vorgeschlagen wurde.

So wurde z.B. auf eine grundsätzliche Änderung der schleifenweisen Verkehrserschließung verzichtet.

Trotz vielfachen Wunsches mancher Unternehmer und zum Teil auch Bürger wurde bewusst auf eine Maßnahme zum konzentrierten Anwohnerparken innerhalb des Altstadtrings verzichtet. Im Sinne der Umsetzung des bedeutenden Ziels der Vermeidung nicht-notwendiger Verkehre in der Innenstadt wäre das Vorhalten von Stellplätzen für Mitarbeiter kontraproduktiv. Mitarbeiterstellplätze produzieren vermeidbaren Verkehr. Zwar zählt der Anwohner-






verkehr zum nicht vermeidbaren Verkehr, eine Konzentration an einem bestimmten Standort wird aber als unattraktiv angesehen.

Ebenfalls als Einzelmaßnahme nicht vorgesehen ist der Bereich der Fischergasse. Dieser Bereich ist enthalten in der Maßnahme 12 (Entwicklung Hummel-Areal). Im Zuge der Entwicklung dieses Bereichs kann auch die städtebauliche Situation in der Fischergasse durch Schließung der Baulücke heutiger Woolworth-Parkplatz) verbessert und damit auch der heute hier vorhandene massive Parksuchverkehr unterbunden werden.

Auf die Festlegung des Bereichs Fischergasse als Schwerpunkt-Standort für gastronomische Einrichtungen wurde verzichtet, da dies zu nicht unerheblichen Konflikten mit der Wohnnutzung führen könnte. Unterbunden soll Gastronomie jedoch nicht werden. Demnach bleibt der Bereich Fischergasse insofern unverändert.

Kosten und Finanzierung

Aus der Maßnahmenübersicht ergibt sich auch eine erste Einschätzung der voraussichtlichen Kosten für die dargestellten Maßnahmen. Beziffert sind grundsätzlich die geschätzten Gesamtprojektkosten einschließlich Mehrwertsteuer und zwar unabhängig des jeweiligen Kostenträgers.

Dabei muss diese Kostenübersicht als erste, unvollständige Kostenschätzung angesehen werden. So lassen sich insbesondere die Kosten für Baumaßnahmen zum Teil erst nach einer konkretisierenden Planungsphase beziffern. In der Übersicht sind daher teilweise grau hinterlegte Zellen noch ohne Kostenbenennung, da eine seriöse Angabe hierfür nach derzeitigem Planungsstand einfach nicht möglich ist. Beziffert sind dann aber zumindest die jeweiligen Planungskosten zur Projektvorbereitung.

Die Übersicht zeigt auch, wie sich die geschätzten Kosten auf die Jahre der Umsetzung verteilen. Dabei ist zunächst davon ausgegangen worden, wie eine Aufteilung nach Jahren erfolgt, wenn alle Maßnahmen im fiktiven Basisjahr 0 beginnen. Erst nach Festlegung und Beschluss der Umsetzungsstrategie wird die Zuordnung zu konkreten Jahreszahlen und die Budgetplanung für den städtischen und den staatlichen Haushalt erfolgen. Die tatsächliche Umsetzung hängt dann auch wesentlich von den Budgetfreigaben ab.

→Tabelle Gesamtüberblick: In der Anlage

A 2.9 | Vorschlag und Begründung zur Abgrenzung des förmlichen Sanierungsgebietes

Abb.: Vorschlag und Begründung zur Abgrenzung des förmlichen Sanierungsgebietes

Der usprünglich beauftragte Bereich für die Vorbereitenden Untersuchungen wurde, wie bereits eingangs beschrieben, um drei Teilbereiche erweitert, da sich im Zuge der Bearbeitung ergeben hatte, dass es aufgrund der funktionalen Verknüpfungen sinnvoll wäre, die Bereiche im Westen / Karlwirtskreuzung für ein Parkierungsbauwerk, um das Krankenhaus zur Verknüpfung der Parkplatzssituation und um den Saturn-Markt zur Einbeziehung in die Entwicklung des Angerbader-Areals und ggf. eine Neuordnung des Parkens mit in die Untersuchungen einzubeziehen.

Darüber hinaus wurde deutlich, dass neben dem Bereich Wörth, der bereits zu Recht als Sanierungsgebiet aufgehoben wurde und daher formell auch nicht Teil der Vorbereitenden Untersuchungen war, auch der






Bereich im Nordwesten des Untersuchungsgebiets zwischen Haydstraße, Wippenhauser Straße, Kammergasse und Prinz-Ludwig-Straße aus planerischer Sicht keine nennenswerten städtebaulichen oder funktionalen Missstände vorliegen.

Aus diesem Grund wird empfohlen, auch diesen Bereich aus dem Sanierungsgebiet herauszunehmen. Da die Kammergasse selbst Schauplatz geplanter Maßnahmen sein wird, sollte diese im Bereich belassen werden.

Möglicherweise wird durch die vorgeschlagenen Maßnahmen ein Eingriff in Bereiche außerhalb dieses vorgeschlagenen Gebiets notwendig werden. Beispielsweise müssen ggf. zur Umsetzung des Altstadtrings Kreuzungen umgestaltet werden. Gem. § 147 Satz. 3 BauGB können jedoch durch die Sanierung bedingte Erschließungsmaßnahmen auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen, so dass hierdurch keine Probleme entstehen.

A 3 | Zusammenfassung

Zusammenfassende Einschätzung und Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise

Die Vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der Neuordnung der Sanierungsgebiete der Innenstadt Freisings haben ergeben, dass für weite Teile der Innenstadt überwiegend städtebaulich funktionale, strukturelle, verkehrliche und stadtgestalterische städtebauliche Missstände bestehen, die zu einem erkennbaren Funktionsverlust der Innenstadt als Versorgungsschwerpunkt führen.

Insbesondere in den Bereichen der funktionalen Anforderungen, der Verkehrserschließung, der Stadtgestalt, der zentralen Versorgungsfunktion mit seinen Anforderungen an ein quantitatives und qualitatives Angebot, aber auch in den Bereichen Freiraum, Wegeverbindung und Positionierung sind deutliche Schwächen vorhanden,

Um dem vorhandenen Funktionsverlust entgegen zu wirken und um die Stadt Freising auch im Wettbewerb konkurrierender Städte zukunftsfähig zu machen, müssen die vorhandenen Missstände daher dringend behoben werden.

Es wird daher empfohlen, das Verfahren zur förmlichen Festlegung bzw. Neuordnung der Sanierungsgebiete voranzutreiben und schnellstmöglich die empfohlenen Maßnahmen zur Verbesserung der Innenstadt umzusetzen.

Die Beseitigung der städtebaulich Missstände in Freising lässt sich erfreulicherweise mit nur wenigen wirkungsvollen Maßnahmen erreichen. Zur Verwirklichung der formulierten Ziele werden abgeleitet aus den Leitlinien insgesamt 23 Maßnahmen zur Umsetzung empfohlen. Dabei erfolgte im Sinne einer zielgerichteten und wirkungsvollen Maßnahmenstrategie eine Konzentration auf diejenigen Maßnahmen, die aufgrund ihrer ganzheitlichen Wirkung außerordentlich effektreich sind und Impulscharakter haben. Sie sind zumeist geeignet, zum einen gleichzeitig mehrere Ziele zu erreichen und zum anderen weitere Maßnahmen überwiegend auch im privaten Bereich nach sich zu ziehen.

Im Rahmen der gemeinsam mit der Lenkungsgruppe erarbeiteten Priorisierung der Maßnahmen wurden dabei drei Kategorien gebildet, die die inhaltliche Priorisierung der Maßnahmen festlegend.

Entsprechend des Priorisierungsergebnisses wird empfohlen, die Maßnahmen der höchsten Priorisierungskategorie 1 vorrangig umzusetzen. Hierzu gehören

die Baumaßnahmen

- „Neugestaltung der Hauptstraße“,
- Errichtung einer Parkierungsanlage im Westen,
- Gestaltung der Innenstadteingänge bzw. Zufahrten an der Kammergasse,
- Entwicklung des Angerbaderareals,
- Verbesserung der Fuß/Rad-Anbindung des Stadtteils Lerchenfeld an die Innenstadt,

die Konzepte

- Einzelhandelsentwicklungskonzept Gesamtstadt,
- Parkraumkonzept Innenstadt,

die projektbegleitenden und organisatorischen Maßnahmen

- Installation eines Innenstadtmanagements,
- Fortführung der Lenkungsgruppe als Innenstadtbeirat,
- Einrichtung eines Projektfonds,
- Evaluierung des Projekts






und ein Positionierungsprojekt im Bereich Kultur

: „Freising Festival“.

Für die Jahre 2011 und 2012 ergeben sich für die Umsetzung dieser hoch priorisierten Maßnahmen erste Umsetzungsschritte, die aus der Maßnahmenübersicht (Spalte Vorschlag für die zeitliche Umsetzung 2011, 2012) in der Anlage ersichtlich sind. Dabei handelt es sich naturgemäß zunächst um projektvorbereitende Maßnahmen sowie um erste Aktivitäten in Zusammenhang mit der Neugestaltung der Hauptstraße sowie dem Innenstadtmanagement in Verbindung mit dem Projektfonds.

Da die weniger hoch priorisierten Maßnahmen „Altstadtring“ und „Freiraumkonzept Domberg Süd“ für die Bevölkerung von hoher Bedeutung sind, wird empfohlen, auch für diese beiden Maßnahmen die projektvorbereitenden Schritte entsprechend einzuleiten.

Die durchweg interdisziplinäre Arbeitsweise und die hohe Prozessqualität einer unkonventionellen, auf größtmögliche Information und Beteiligung ausgelegte Vorgehensweise bei der Erarbeitung des Integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes Freising haben das Projekt zu einem der meistbeachtetsten Planungsverfahren in Freising gemacht.

Durch die dadurch geschaffene äußerst hohen Akzeptanz des Projektes in der Öffentlichkeit wurde eine ziegerichtete Arbeitsweise ermöglicht, die nunmehr einen zügigen Projektfortschritt und eine rasche Umsetzung erlaubt.

Es wird empfohlen, die installierte Prozessstruktur und die Prozessqualität mit ihrem ganz speziellen Charakter auch für die anstehenden Umsetzungsschritte beizubehalten.

Insbesondere sollte auf die Interdisziplinarität und die intensive Beteiligungs- und Informationsqualität in der Umsetzung aller Maßnahmen nicht verzichtet werden.

So wird sich die Innenstadt Freisings in Zukunft zu einem von Allen getragenen „gesunden Herzen“ der Stadt entwickeln können.

A 4 | Pläne

Handlungsschwerpunkte der Innenstadtentwicklung



Abb.: Handlungsschwerpunkte der Innenstadtentwicklung









Städtebaulicher Rahmenplan

Integriertes Innenstadt- Entwicklungskonzept Freising
Rahmenplan (ENTWURF)

Landshuterstraße
Mainburger Str.
Haydstraße
Wippenhauser Str.
Vöttinger Str.
Isarstraße
Erdinger Str.
Gartenstraße
Münchner Str.
Doktor-von-Daller-Straße

N
M. 1:2.000
0 10 50 100 Meter

Abb.: Rahmenplan → Original im Maßstab 1:2.000 siehe Anlage

Verkehrspläne zum Rahmenplan

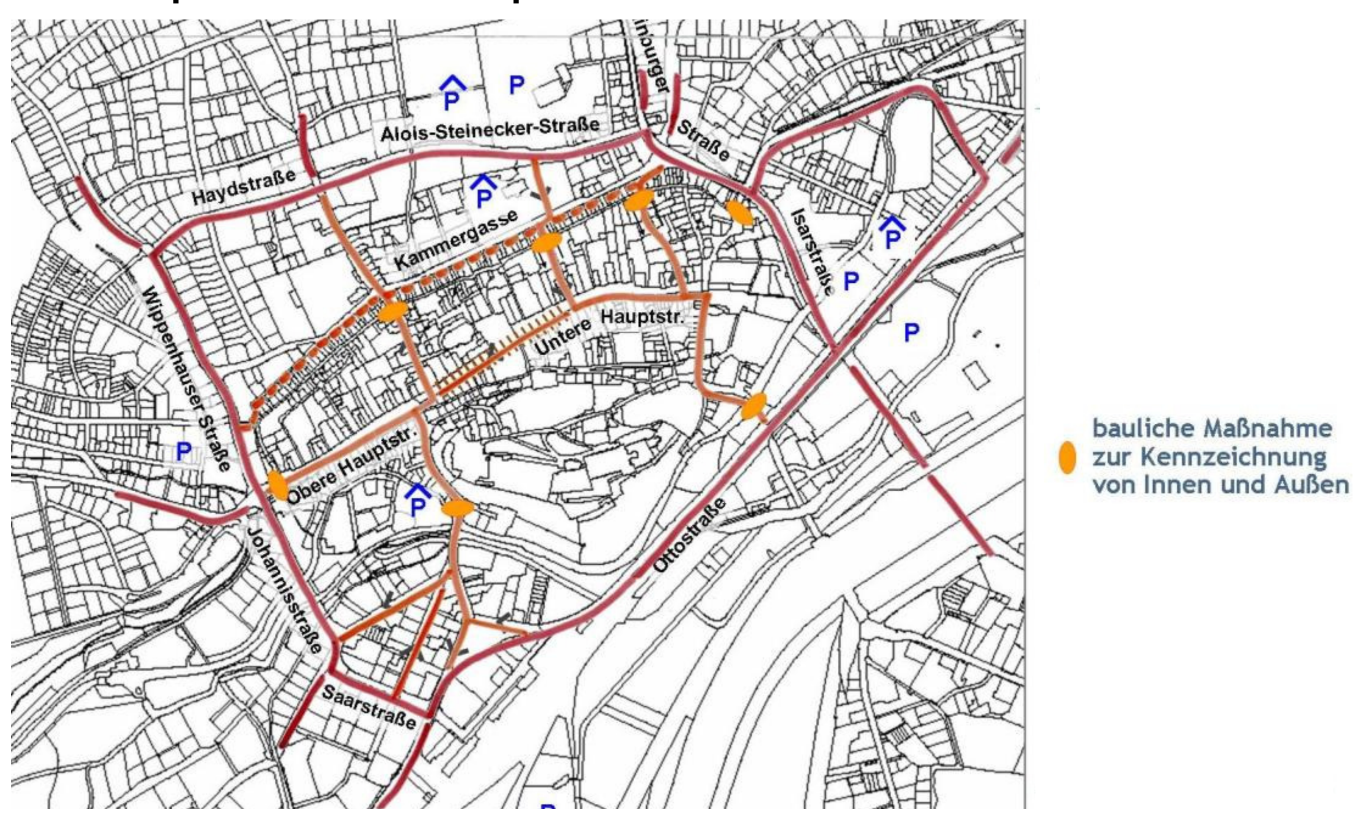


Abb.: Verkehrsplan | Standorte für eine bauliche Umgestaltung

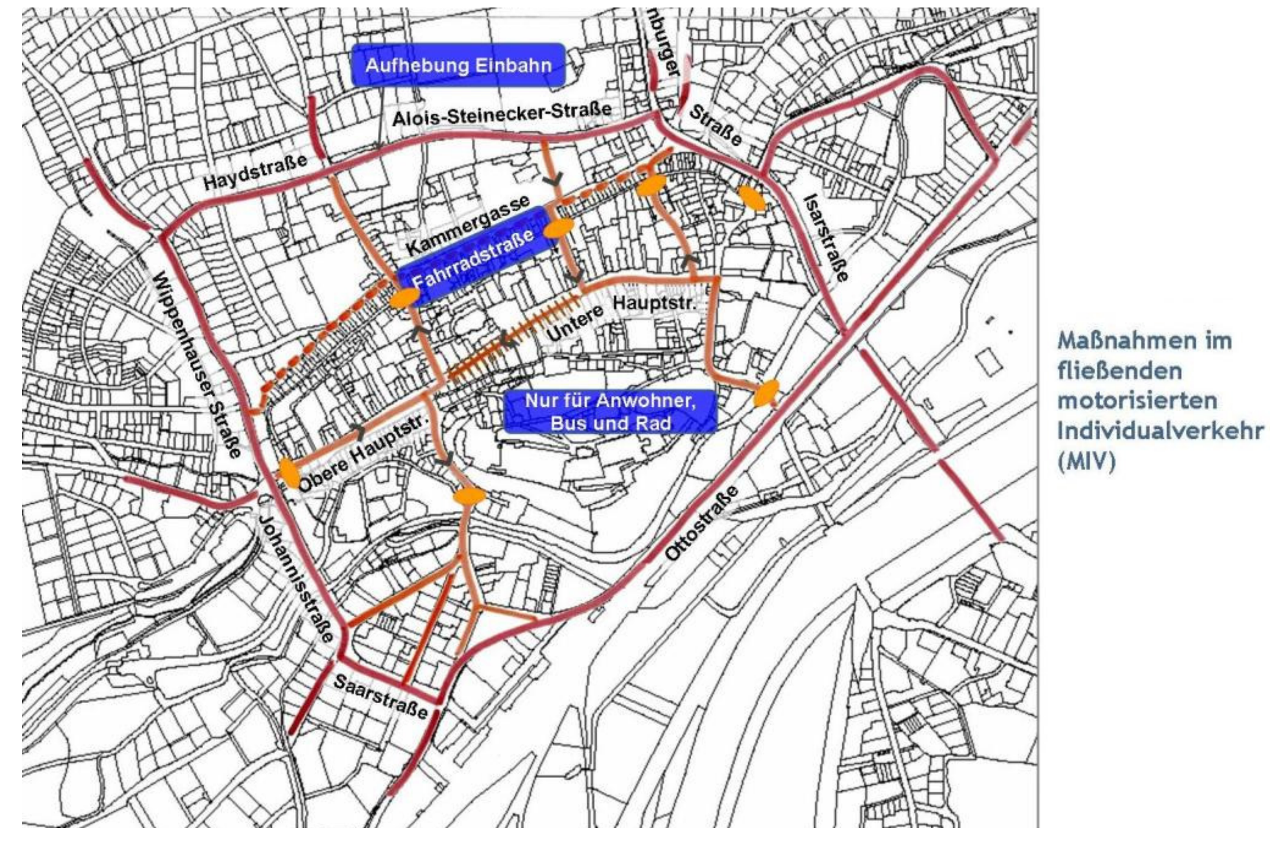


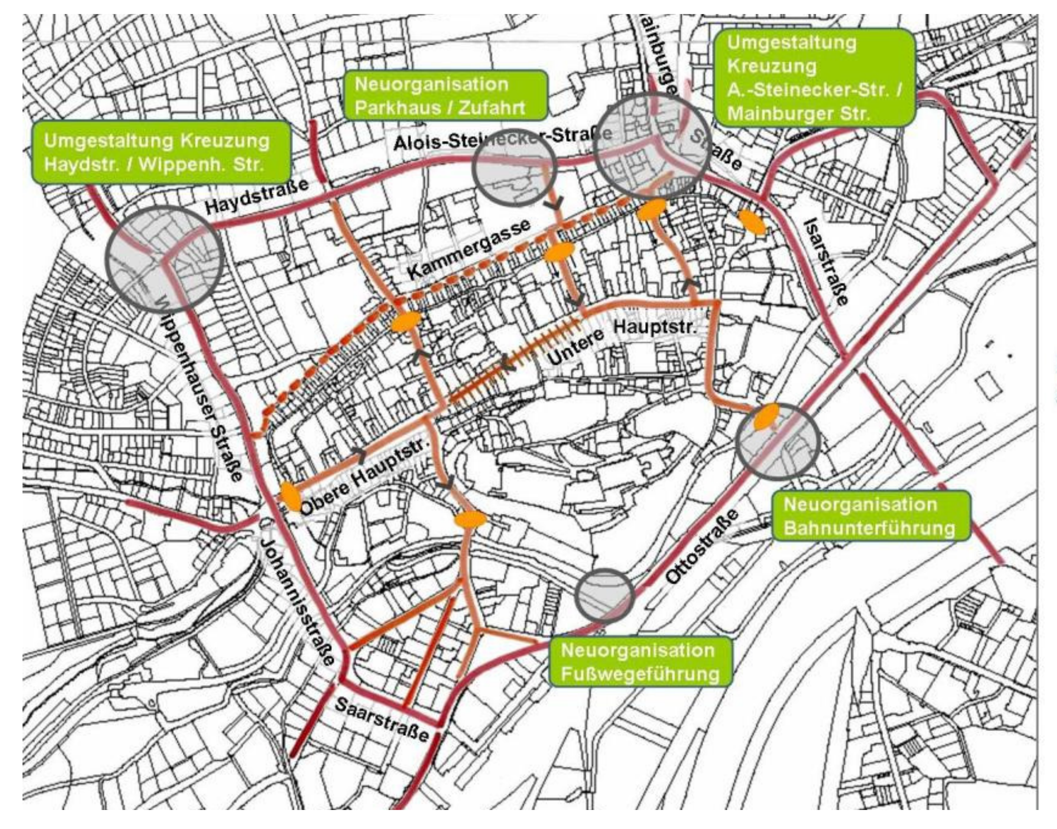
Abb.: Verkehrsplan | Maßnahmen im fließenden MIV





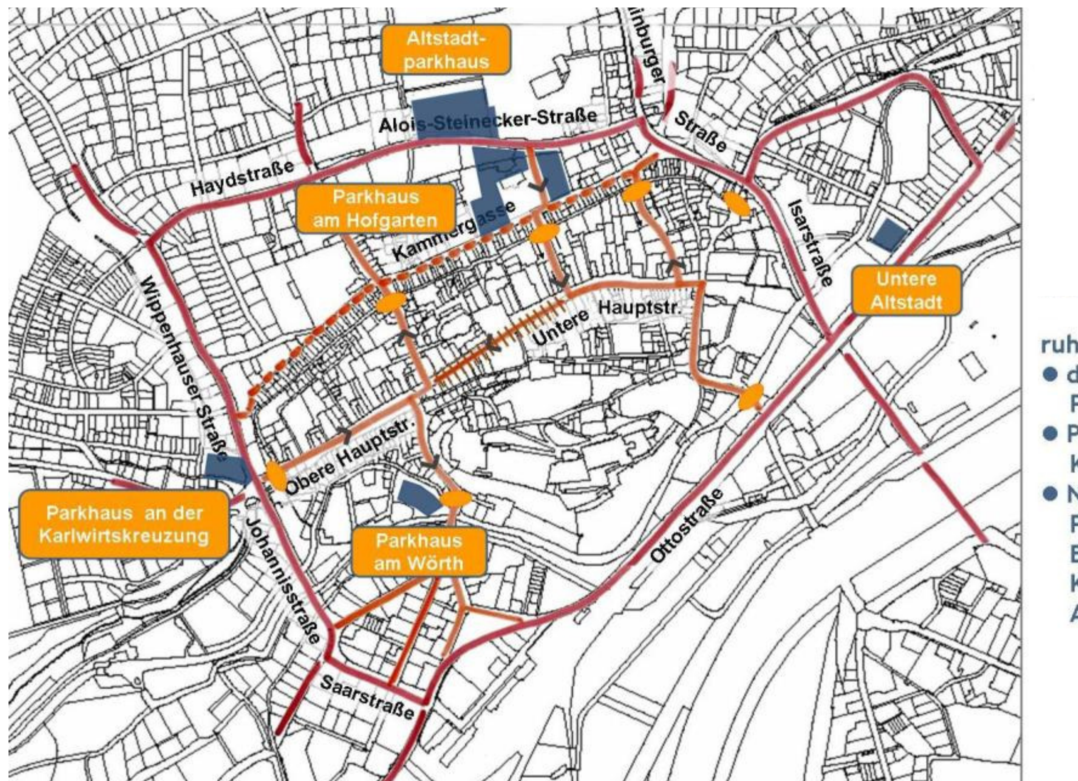






Lokalisierung von Maßnahmen

Abb.: Verkehrsplan | Maßnahmen im ruhenden MIV



ruhender Verkehr
- dynamisches Parkleitsystem
- Parkhaus an der Karlwirtskreuzung
- Neuordnung der Parkierung im Bereich Hofgarten, Krankenhaus und Altstadtparkhaus

Abb.: Verkehrsplan | Verortung der verkehrlichen Umbaumaßnahmen

Maßnahmenübersicht

→ siehe nachfolgende Seiten






Integriertes innenstadtentwicklungskonzept Freising - Maßnahmenübersicht



Gesamtmaßnahme	Beschreibung	Umsetzungsschritte	räumlicher Teilbereich	Ziel/ Leitlinie	Maßnahmenträger	Gesamt kosten in 1.000 € brutto	zeitliche Umsetzung / Dauer 0	1	2	3	4	Vorschlag für zeitliche Umsetzung	vorr. Kosten in 2011	vorr. Kosten in 2012	zeitliche Priorisierung (Abhängigkeit)	Priorisierung	Bemerkung
Einzelhandelsentwicklungskonzept Gesamtstadt	Erarbeitung einer verbindlichen „Planungsleitlinie Gesamtstadt" zur Einzelhandelsentwicklung, förmlicher Beschluss i.S. eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts, Abgrenzung und Beschluss von zentralen Versorgungsbereichen und einer „Freisinger Sortimentliste" als Grundlage zur baurechtlichen Steuerung	2 Workshops (Konzeption; Umsetzung)Fachgutachterliche Konzeption, Beteiligung der lokalen Verantwortlichen und TöB,Beschluss im Stadtrat	U	Schaffung eines abgestimmten und ablesbaren Gesamtkonzeptes zur Verbesserung der Auffindbarkeit und Erreichbarkeit der Innenstadt (Parkring)	Stadt Freising	15	15					Auftrag in 2011, Arbeitsbeginn und Abschluss in 2011	15		keine	Priorität 1	Steuerungsinstrumentarium; Rahmengebung zur Stärkung der Innenstadt
Gestaltungsleitlinie Städtebau (ganzheitlich) *Gestaltungsfibel*	Vorbereitung und Erstellung einer Broschüre als informelle Leitlinie für Eigentümer und Nutzer im Dialog mit Interessensvertretern und Gestaltungsbeirat, Abgrenzung zu Sondernutzungssatzung, Werbeanlagensatzung etc.	Inhaltlicher Abstimmungsprozess zur Erarbeitung, Erstellen der Broschüre	B	Schaffung eines „City Commitments" Stärkung der Potentiale, Erhalt der Historische Baustruktur und –kultur, Verbesserung Erscheinungsbild / Image, Qualitätsverbesserung,	Stadt Freising	50	25	25				Arbeitsbeginn 2012, Bearbeitung in 2012 und 2013		25		Priorität 2	informelle Broschüre (Fibel), Einschließen Sondernutzungserlaubnisse
Beleuchtungskonzept	Beleuchtungskonzept für den öffentlichen und privaten Bereich, insbesondere Straßen-, Fassaden - und Schaufensterbeleuchtung, ergänzende Vorschläge zur Illumination des öffentlichen Raumes, z.B. Wasser. Einbindung in die Neugestaltung der Hauptstraße.	Konzepterstellung, Umsetzung im Rahmen der Neugestaltung Hauptstraße bzw. privat, (ggf. Projektfonds)	B	Aufenthaltsqualität, Erscheinungsbild Gestaltqualität und Image verbessern, Atmosphäre schaffen	Stadt Freising / Private	20	20								als input oder in Wettbewerb Hauptstraße	Priorität 3	Umsetzung im Zuge der Neugestaltung Hauptstraße. Zusätzlich private Maßnahmen
Parkraumkonzept Innenstadt	Überarbeitung Parkraumkonzept hinsichtlich Angebot, Verkehrslenkung, Tarifstruktur, Parkdauerbegrenzung etc.	Konzepterstellung, Umsetzung abhängig von Ergebnis. Angestrebt: Dynamisches Parkleitsystem	B	Schaffung eines abgestimmten und ablesbaren Gesamtkonzeptes zur Verbesserung der Auffindbarkeit und Erreichbarkeit der Innenstadt (Parkring)	Stadt Freising	15	15					Arbeitsbeginn und Abschluss in 2012		15	keine	Priorität 1	Planungsleistungen, Vorschlag zur Änderung (ohne ggf. erforderliche Erhebungen)
Umsetzung dynamisches Parkleitsystem			B		Stadt Freising	0										Priorität 1	
Beschilderungs-/Wegweisungkonzept	Überprüfung der Wegweisung und Beschilderung für den motorisierten Individualverkehr und Fuß/Rad, Ergänzung und/ oder Verbesserung der Wegweisung und Beschilderung	Bestandserhebung, Mängelanalyse, Konzept, Umsetzung	B / U	Verbesserung Auffindbarkeit der Innenstadt, Verkehrsreduzierung	Stadt Freising	6	6					Arbeitsbeginn und Bearbeitung 2013				Priorität 2	Umsetzungsanforderungen und Kosten Umsetzung abhängig vom Konzept
Altstadtring Machbarkeitsstudie	Schaffen eines „echten Altstadtrings" durch Aufhebung Einbahnverkehr Alois-Steinecker-str./ Kammergasse; Umgestaltung Kammergasse zu Fahrradstraße/Anwohnerstraße	Machbarkeitsprüfung, planerische Vorbereitung; zur Umgestaltung der Kreuzungen Hayd-/ Wippenhauser Str und A-Steinecker-/ Mainburger Str; und zur Umgestaltung Kammergasse	B / I	Verbesserung der äußeren Verkehrsführung und Auffindbarkeit, Reduzierung des Verkehrs	Stadt Freising	45	5	40				Arbeitsbeginn Machbarkeitsstudie 2011, Fertigstellung 2012	5	40		Priorität 3	1. Stufe: Untersuchungen von Abhängigkeiten zu Realisierung Stadtumfahrungen im Zuge FS 44 und B301
Altstadtring Umsetzung			B / I		Stadt Freising	0										Priorität 3	Umsetzungsaufwand abhängig von Ergebnissen aus der Machbarkeitsstudie
Touristenbusse	Planung und Herstellung einer Ein- und Ausstiegshaltestelle mit Infopoint Standort: Johannisstraße oder Wippenhauser Straße	Planung Busparkplatz außerhalb, danach konkrete Umsetzungsplanung Haltestelle mit Infopoint	E	Reduzierung nicht notwendiger Busverkehre in der Innenstadt, Frequenzerhöhung Passanten in der Oberen Hauptstraße	Stadt Freising	75	25	50								Priorität 3	
Touristenbusse	Planung eines Parkplatz für Touristenbusse (außerhalb Innenstadt), den Busfahrer während der Wartezeit anfahren, nachdem Touristen in der Innenstadt ausgestiegen sind	Standortsuche, Planung, Umsetzung einschließlich Beschilderung	A		Stadt Freising	0										Priorität 3	
Gestaltung Innenstadteingänge/-zufahrten	Schaffen einer optischen „Zufahrtsbarriere" an den Innenstadteingängen durch gestalterische Abgrenzung Innen – Außen bei vorerst drei Zufahrten von der Kammergasse	Konkrete Planung und Umsetzung (Baumaßnahme)	B	Nur notwendiger Verkehr in der Innenstadt Abgrenzung Innen - Außen	Stadt Freising	120	120					Arbeitsbeginn 2011, 2011: Planung, Vorbereitung Ausschreibung, Ausschreibung Frühjahr 2012, Umsetzung: Sommerferien 2012		120	keine	Priorität 1	kurzfristig müssen nur 3 Zufahrten angelegt werden, die übrigen ergeben sich aus anderen Maßnahmen (bauliche Unterstützung der verkehrsordnenden Maßnahmen - Schilder)
Planung Parkierungsanlage westliche Altstadt/Entwicklung Kriechbaum	Entwicklung eines öffentlichen Parkhauses im Westen nahe der Karlwirtskreuzung ggf. mit ergänzenden Nutzungen	Machbarkeitsstudie, Verkehrsuntersuchung, Entwicklungskonzept, Baurecht, Vertragliche Vereinbarung	E	Verbesserung Erreichbarkeit und Auffindbarkeit durch Herstellung des Parkring, Frequenzbringer Obere Hauptstraße	Stadt Freising	50	10	20	20			2011: Verhandlung Grunderwerb, ggf. verhandlungsbedingte Vertiefung Konzeption zur Herstellung der Planungssicherheit, Verkehrsuntersuchung und städtebauliche Feinuntersuchung 2012, Umsetzungsplanung je nach Verhandlungsstand	10	20	keine	Priorität 1	Kosten Machbarkeitsstudie incl. Verkehrsuntersuchung Baukosten im Rahmen eines PPP Modells, ggf. Stellplatzzuschuss erforderlich
Umsetzung Parkierungsanlage westliche Altstadt/Kriechbaum			E	Parkring ergänzende Parkierungsmöglichkeit in der Nähe der Karlwirtskreuzung. Frequenzbringer Obere Hauptstraße	Stadt Freising / Private (noch offen)							Erwerb und Feinuntersuchung 2012, Bauleitplanung /Baugen. 2013, Baubgeinn 2014, Fertigstellung 2015				Stufe 1	Kosten Umsetzung erst nach Eigentümergsprächen und Entwicklungsszenarien quantifizierbar
Gesamtkonzept Gestaltung Hauptstraße	Neugestaltung der Hauptstraße als „Begegnungszone" unter Integration der Moosach als offenes Gewässer im Bereich der Oberen Hauptstraße	AG Neugestaltung Hauptstraße ist bereits installiert, hierin Klärung der funktionalen, technischen, emotionalen, sozialen etc. Rahmenbedingungen /Entwurfsvorgaben für einen Realisierungsentwurf (ggf. Realisierungswettbewerb) einschl. Testentwurf und Studentischer Entwurf. Bauliche Umsetzung voraussichtlich in Bauabschnitten (Obere, „Mittlere, Untere: Maßnahmen 10a-10c)	E	Verkehrliche Neuordnung der Hauptstraße als Begegnungszone mit grundsätzlich nur notwendigem Verkehr, Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Erscheinungs- bildes der „Haupterscheinungsebene"; Imageverbesserung, Funktionsverbesserung	Stadt Freising	175	100	75				2011: AG Fortführung, studentischer Entwurf, Excursion, Vorbereitung Wettbewerb, VOF Verfahren, Auslobung Wettbewerb. 1. HJ 2012: Preisgericht Wettbewerb und Präsentation / Diskussion, 2. HJ: Einstieg in die Werkplanung, Genehmigungsverfahren (wasserrechtlich) und PR einschl. Baustellenvorbereitung Baubeginn 2013/2014	100	75		Priorität 1	Kosten können erheblich gesenkt werden, wenn kein Wettbewerb durchgeführt wird
Neugestaltung Obere Hauptstraße mit Moosachöffnung			E		Stadt Freising	4000			2000	2000		2014/2015			tlw. nach Realisierung westl. Altstadt	Priorität 1	
Neugestaltung Mittlere Hauptstraße			E		Stadt Freising	500			250	250		2016/2017			tlw. nach Realisierung westl. Altstadt	Priorität 1	
Neugestaltung Untere Hauptstraße			E		Stadt Freising	1000				500	500	2018/2019			tlw. nach Realisierung westl. Altstadt	Priorität 1	

Stand 27.06.2011

Integriertes innenstadtentwicklungskonzept Freising - Maßnahmenübersicht



Gesamtmaßnahme	Beschreibung	Umsetzungsschritte	räumlicher Teilbereich	Ziel/ Leitlinie	Maßnahmenträger	Gesamt kosten in 1.000 € brutto	0	1	2	3	4	Vorschlag für zeitliche Umsetzung	vorr. Kosten in 2011	vorr. Kosten in 2012	zeitliche Priorisierung (Abhängigkeit)	Priorisierung	Bemerkung
Entwicklung Angerbaderareal (unter Einbeziehung Saturn)	Entwicklung des Areals zwischen Altstadtgalerie und Saturn als Einzelhandelsstandort ggf. kombiniert mit Freizeitnutzung	Markteinschätzung, Definition Anforderungen und Rahmenbedingungen zur Vorbereitung Investorenwettbewerb einschl. städtebauliche Feinuntersuchung, Grundstücksveräußerung, Umsetzung privat	D	Schließen von Angebotslücken + Ansiedlung von fehlenden Sortimenten durch Wachstumsstrategie, Kaufkraftbindung, städtebauliche Neuordnung am Stadteingang	Anschub Stadt Freising, danach Private	50	10	40				2011: Konkretisierung Konzept, Feinuntersuchung, Einstieg in die Investorenakquisition Verkauf 2012. Konzeption / Baurecht 2012/2013 Baubeginn 2013/2014 Fertigstellung2014/2015	10	40		Priorität 1	Kosten nur für städtebauliche Feinuntersuchung und Projektentwicklungsvorleistungen / Investorenwettbewerb, Maßnahmenumsetzung: privat
Entwicklung Hummelareal / Jahn	Unterstützung der Grundeigentümer in der Anentwicklung zur Ausnutzung bislang untergenutzter Grundstücksbereiche	Projektvorbereitung durch Eigentümerberatung, städtebauliche Feinuntersuchung, Unterstützung in der Anentwicklung, ggf. Bebauungsplan	C	Schließen von Angebotslücken + Ansiedlung von fehlenden Sortimenten durch Wachstumsstrategie, Kaufkraftbindung	Projektentwicklung Anschub Stadt Freising, danach Private	50	5	20	25			Einstieg Beratung 2011, Städtebauliche Feinuntersuchung 2012	5	20		Priorität 2	Kosten für städtebauliche Feinuntersuchung und Projektkonzeption (Marktansprache), Maßnahmenumsetzung: privat
Entwicklung Bauhof	Entwicklung Bauhof als Wohnstandort, ggf. in besonderer Wohnform (z.B. Studentisches Wohnen) unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Fußwegeverbindung Lerchenfeld - Innenstadt	Überprüfung Bebauungsplan auf Zielkonformität, ggf. Modifikation, Umsetzung	G	Entwicklung der Wohnfunktion im Innenstadtbereich , Verbesserung Anbindung Lerchenfeld an die Innenstadt	Stadt Freising	0						Prüfung Fuß/Rad Lerchenfled und Auswirkungen auf BP sofort (2011) durch Verwaltung				Priorität 3	Überprüfung Nutzungsziele, auf mögliche Radwegeführung achten, ggf. Korrektur bisherige Planung
Feinuntersuchung Neuordnung Rewereal	Städtebauliche Feinuntersuchung zur Neuordnung des Rewereals als Angebotsplanung	Städtebauliche Feinuntersuchung Bebauungsplan	J	Erhalt der Nahversorgungsfunktion Stärkung der Wohnfunktion Behebung städtebaulicher und stadtstruktureller Mißstände	Stadt Freising	10	10									Priorität 3	
Freiraumkonzept (Domberg Süd)	Erarbeitung eines Freiraumkonzeptes für den Bereich südlich des Dombergs unter besonderer Beachtung der Wegeführung einschließlich Umsetzung der Wegedurchbindung zum Sondermüllerweg und zum Dom	Erarbeiten Freiraumkonzept, Ableitung Umsetzungsplanung Fußwegeverbindung, Grundstückssicherung, Umsetzung	F	Schließen Grünzug am Dombergfuß Verbesserung Fußwegesystem	Stadt Freising	15	15					Konzept 2012 ?		15	je nach Verfügbarkeit der Grundstücke	Priorität 3	
Umsetzung Wegeverbindung Domberg Süd			F	Grünzug am Dombergfuß schließen	Stadt Freising	0									je nach Verfügbarkeit der Grundstücke	Priorität 3	
Anbindung Lerchenfeld (Fuß/Rad)	Schaffen einer Attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Innenstadt und Siedlungsgebieten südöstlich der Bahnlinien und der Isar	Planerische Vorbereitung, ingenieurstechnische Machbarkeitsprüfung im Bereich Heiliggeistgasse, ggf. Alternative Standortuntersuchung,	G	Verbesserung Anbindung Lerchenfeld Fuß/Rad	Stadt Freising	25						Ortsbesichtigung durch Lenkungsgruppe im Oktober 2011, Einstieg in Machbarkeitsprüfung Ende 2011, Fertigstellung Untersuchung Sommer 2012		25		Priorität 1	Wird im Kontext mit Radverkehrskonzept erarbeitet
Umsetzung Anbindung Lerchenfeld		Grundstückssicherung, Umsetzung	G														
Umgestaltung Hofgarten	Entwicklung des Hofgartenbereichs unter Neuordnung und ggf. Ergänzung der Parkierungsfunktion bei Erhalt und Stärkung der Grünfunktion. Verknüpfung Parken mit Parkhaus und Parken am Krankenhaus	Erarbeiten Freiraumkonzept, Ableitung Umsetzungsplanung Fußwegeverbindung, Grundstückssicherung, Umsetzung	H	Parkring zur Verbesserung Auffindbarkeit und Reduzierung unnötiger Verkehr, Verbesserung Fußwegeverbindung nördl. Parkplätze / Innenstadt, Entwicklung Freiraumfunktion	Stadt Freising	50	20	30				Städtebauliche Feinuntersuchung 2013			keine	Priorität 2	Kosten nur planerische Feinuntersuchung, Konzeptentwicklung
Umgestaltung Hofgarten			H		Stadt Freising	0									keine	Priorität 2	Kosten erst nach Konzeptentwicklung qunatifizierbar
Fortführung der Lenkungsgruppe als "Innenstadtbeirat"	Fortführung der Lenkungsgruppe als interdisziplinäres Steuerungsgremium bei allen innenstadtrelevanten Entwicklungen und Projekten	Vorerst 3 Sitzungen p.a.	B	Gewährleistung der Konzeptkongruenz aller die Innenstadt betreffenden Projekten und Planungen mit der Möglichkeit zur Kurskorrektur unter Wahrung des interdisziplinären Blickwinkels	Stadt Freising	36	12	12	12			2 Zusatzssitzungen zu Hauptauftrag bereits vollzogen (25.02. und 13.05.) Zusätzlich 1 Sitzung im Oktober	12	12		Priorität 1	3 Sitzungen p.a.
Evaluierung des Programms	Überprüfung der Zielerreichung und Bewertung des Projektes nach 2-3 Jahren mit der Möglichkeit zur Kurskorrektur	Zwischenbericht zur Zielerreichung , Vorstellung in der Lenkungsgruppe		Qualitätssicherung, ggf. Möglichkeit zur Kurskorrektur und Anpassung an aktuelle Entwicklungen	Stadt Freising	5			5			Evaluierung gemäß Programmanforderung in 2013				Priorität 1	Auflage des Fördergebers, Überprüfung Ansiedlungserfolge Einzelhandel, ggf. Kurskorrektur
Innenstadtmanagement	Zentraler „Kümmerer" für die Belange der Innenstadt; Ansprechpartner für Gewerbeverein und EFI; Initiator, Moderator und Ratgeber für Maßnahmen zur Innenstadtaufwertung	AG Innenstadtmanagement erarbeitet Arbeitsprogramm und Zeitplan	B	Unterstützung der privat-öffentlichen Kooperation zur Aufwertung der Innenstadt	Stadt Freising / Private	132	24	63	45			Installation ab 07/11	24	63	keine	Priorität 1	Citymanagement nach VV Städtebauförderung 2010, Artikel 9 (3)
Projektfonds	Umsetzung von kleineren Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt in privat-öffentlicher Kooperation und Finanzierung	Erstellung Jahresprojektplan durch AG Innenstadtmanagement, Akquirierung privaten Kapitals	B	Aktivierung und Unterstützung von gemeinschaftlichen privaten Maßnahmen	Stadt Freising / Private	80	20	20	20	20		Installation ab 06/11 (Erstprojekt FS blüht)	10	20	keine	Priorität 1	vereinfachte Förderung kleiner privater Maßnahmen (werden in AG Innenstadtmanagement konkretisiert)
kommunales Förderprogramm	Jährliches Programm zur Förderung privater Maßnahmen zur Bestandsverbesserung (ggf. in Form von Projekten oder Wettbewerben)	Jährliche Vorbereitung durch die Lenkungsgruppe	B	Unterstützung Privater bei der Umsetzung der Sanierungsziele zur Bestandsverbesserung	Stadt Freising	50	10	10	10	10	10	Installation in 2012		10		Priorität 2	Anreize oder Wettbewerbe, Kosten p.a., idealerweise ergänzt durch zinsgünstige Darlehen der örtlichen Banken
Freisingfestival	Kulturprojekt zur Förderung der Innenstadtbelebung	Arbeitsgruppe, Konzeption, Businessplan, Abstimmung Veranstaltungsflächen, Sponsorenansprache, Umsetzungsvorbereitung, Marketing,	B	Kulturelle Inszenierung und Belebung der Innenstadt, Imageverbesserung zur überregionalen Positionierung	Stadt Freising / Private	9	4	5				Kulturausschuss 07.06., Workshop mit örtlich Kulturschaffenden am 20.07., danach Konzeptverfeinerung, Fundraising, Künstlerakquisition, Federführung Kulturamt	4	5		Priorität 1	Kulturprojekt / Marketing
						Gesamt 6498	411	385	2387	2780	510		180	480			

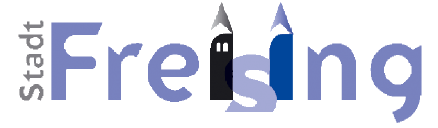
Legende: Kosten noch nicht kalkulierbar

Redaktionsstand: 20.05.2011

Stand 27.06.2011

Impressum

Herausgeberin



Stadt Freising,
vertreten durch den Oberbürgermeister Dieter Thalhammer

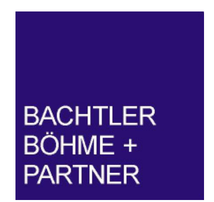
Administratorengruppe:
Gerhard Koch | Gerald Baumann | Mathilde Hagl

Bearbeitung

durch die Arbeitsgruppe



USP Projekte GmbH
Dipl.-Ing. Sonja Rube
Friedrichstraße 27 | 80801 München
Fon +49 (0)89 461 337 40 | Fax +49 (0)89 461 337 33
info@usp-projekte.de | www. usp-projekte.de
Bearbeitung: Sonja Rube | Kathrin Herder | Bärbel Geißdörfer



Bachtler • Böhme + Partner
Stadtplanung - Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler | Dipl.-Ing. Frank Böhme | Dipl.-Ing. Heiner Jakobs | Roland Kettering
Bruchstraße 5 | 67655 Kaiserslautern
Fon +49 (0)631 36158-0 | Fax +49 (0)631 36158-24
buero@bbp-kl.de | www.bbp-kl.de
Bearbeitung: Reinhard Bachtler | Peter Riedel |
Inge Jung | Carmen Beyer



CIMA Beratung + Management GmbH
Dipl.-Geogr. Christian Hörmann
Briennerstraße 45 | 80333 München
Fon +49 (0)89 55118-373 | Fax +49 (0)89 44118-250
cima.muenchen@cima.de | www.cima.de
Bearbeitung: Christian Hörmann | Kerstin Askemper | Susanne Dorsch



INGEVOST Ingenieurbüro für Verkehrs-untersuchung im Orts- und Stadtbereich
Dipl.-Ing. Christian Fahnberg
Richard-Strauß-Straße 32 | 82152 Planegg
Fon +49 (0)89 89930-283
Fax +49 (0)89 89930-285
info@ingevost.de | www.ingevost.de
Bearbeitung: Christian Fahnberg

Redaktionsstand: 30.06.2011